Die geschichtliche Entwicklung des Rentengutes und seine rechtliche Gestaltung in Preußen.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der

hohen juristischen Fakultät

der

kgl. bayer. Friedrich-Alexanders-Universität Erlangen

vorgelegt von

Roland Westphal

aus Stolp i. P.

Tag der Approbation: 16. Oktober 1911.

ACAD. JURID. BAT. BIBL.

Erlangen.

K. B. Hof- und Universitätsbuchdruckerei von Junge & Sohn.

1911.

37

Referent: Herr Professor Dr. Rieker.

Dem Andenken

meines lieben Vaters.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41543503_0099

Inhaltsverzeichnis.

		Seite
Teil I:	Geschichtliches	1
Teil II:	Rechtliche Gestaltung	18
§ 1.	Begriff „Rentengut" — Umfang desselben	18
§ 2.	Der Rentengutsvertrag; Parteien-Vertragsinhalt	23
§ 3.	Rente — Rentenbank — Rentenablösung — Freijahr	41
§ 4.	Zuständige Behörden und deren Funktionen. — Generalkommission — Grundbuchamt	53
§ 5.	Das Anerbenrecht für Rentengüter	63

Literaturverzeichnis.

Andresen, Die Rentengütergesetze in Preußen, 1892.

Dernburg, Bürgerliches Recht I.

Drucksachen des preußischen Herrenhauses 1896.

Eheberg, Die Landwirtschaft in Bayern, Jahrbuch für Gesetzgebung u. Verw., 14. Jahrgang.

Flakowski, Beiträge für Erbpacht unter König Friedrich I., Abhandl. in der altpreuß. Monatsschrift Bd. 47, Königsberg 1910.

Fuchs, Grundbuchrecht, Berlin 1902.

v. d. Goltz, Die ländliche Arbeiterfrage, 1874.

Hagens, Erwerb von Grundeigentum gegen Rente, Berlin 1886.

Hering, Über die Agrargesetzgebung in Preußen, 1834.

Historische, politische, geographische, statistische, militärische Beiträge der kgl. preuß. und benachbarten Staaten, 1782.

Hülmann, Geschichte der Domänenbenutzung in Deutschland, 1807.

Hupka, Die Vollmacht, 1900.

Jäger, Erbenhaftung und Nachlaßkonkurs, 1898.

Kohl, Die politischen Reden des Fürsten Bismarck.

Krug, Geschichte der staatswirtschaftlichen Gesetzgebung in Preußen, 1808.

Leidig, Auswanderungswesen in Preußen, 1892. Schrift. d. V. f. S. P., Bd. 52.

Mahraun, Die preußischen Rentengutsgesetze, Berlin 1892.

Markus, Sächsisches Archiv Bd. 8.

Martineit, Das preußische Rentengutsgesetz vom 7. Juli 1891 ꝛc., 1893.

Metz, Zukunft der inneren Kolonisation im östlichen Deutschland, 1910.

Meyn, Die preußischen Rentengutsgesetze, 1892.

Pagenkopf, Die innere Kolonisation, ihr Ziel und gegenwärtiger Stand, Berlin 1909.

Peiser, Das Gesetz betr. das Anerbenrecht bei Rentengütern und Ansiedlungsgütern, Berlin 1897.

Peltason, Rentenguts- und Anerbenrechtsgesetzgebung, Berlin 1903.

Peltzer, Die Begründung von Rentengütern und das Grundbuch, Berlin 1895.

Planck, Kommentar zum B.G.B.

Quistorp, Die Not der ländlichen Arbeiter und ihre Abhilfe, 1891.

Rodbertus, Zur Erklärung und Abhilfe der heutigen Kreditnot des Grundbesitzes, 2. Aufl., Berlin 1893.

Ruprecht, Die Erbpacht, Göttingen 1882.

Seckt, Beiträge zur Lehre von der Testamentsvollstreckung, 1900.

Sering, Die innere Kolonisation im östlichen Deutschland, 1893, H.W.B. d. St.W.

Stenographische Berichte des preuß. Abgeordnetenhauses, 1886 ff.

Sterneberg und Peltzer, Die preußische Rentengutsgesetzgebung nebst dazu ergangenen Erlassen und Entscheidungen.

Stier-Somlo, Geschichte und rechtliche Natur der Rentengüter, Berlin 1896.

Schultze, Treuhänder im geltenden Recht.

Staudinger, Kommentar zum B.G.B., 2. Aufl.

Sombart-Ermsleben, Das preußische Gesetz über Rentengüter, Jahrbuch für Gesetzgebung, Verw. u. Volksw., 1890.

Thiel, Verhandlungen der letzten Jahre über innere Kolonisation ꝛc. im preußischen Landesökonomiekollegium, Schrift. d. V. f. S. P., Bd. 32, 1886.

— Landw. Jahrb. Bd. 8.

Turnau-Förster, Das Liegenschaftsrecht, Bd. 1 u. 2, Paderborn 1906.

Zitelmann, Recht des B.G.B. I.

Teil I.

Der Name „Rentengut" taucht zum ersten Male offiziell auf im Jahre 1885 in der „Denkschrift betreffend Rentengüter", die am 2. November 1885 dem Landesökonomiekollegium vom preußischen Landwirtschaftsminister vorgelegt wurde[1]). Aber mag auch der Name ein novum sein, das, was dahinter steckt, ist in seinem Kern doch etwas längst Bekanntes. Ist es doch im Grunde nichts anderes als eine „Erbpacht" in neuer etwas modernisierter Form. — Diese Form der Vererbpachtung finden wir schon unter dem großen Kurfürsten, der 1650 Domänenstücke in Erbpacht ausgab[2]). Das preußische Landrecht sagt über dieses Verhältnis: „Der Vertrag, vermöge dessen jemand das vollständige Nutzungsrecht einer fremden Sache gegen einen damit im Verhältnis stehenden Zins übernimmt, wird ein Erbpachtkontrakt genannt"[3]).

Auf der durch den großen Kurfürsten geschaffenen Grundlage baute Friedrich I. weiter, indem er 1701 in der Alt-, Mittel- und Uckermark die Erbpacht offiziell

---

[1]) Thiel, Schrift. d. V. f. S. P. Bd. 32, S. 94, 1886.

[2]) Hist. Pol. Geogr. stat. milit. Beiträge der kgl. preuß. und benachbarten Staaten 1782, 2. Bd., S. 19. Hüllmann, Gesch. d. Domänenbenutzung in Deutschland, 1807, S. 80.

[3]) Allgem. Landrecht I, Tit. 2, § 187 ff.

einführte[1]). Aber diese Einrichtung fiel bald mit der Person ihres Hauptverfechters, des Kammerrats von Luben (1710).

Friedrich der Große nahm den Gedanken der Erbpacht wieder auf: auf allen königlichen Domänen wurde die Erbpacht eingeführt[2]).

Schon damals (1786) ging der große König mit dem Gedanken um, in der Provinz Westpreußens polnischen Grundbesitz zu erwerben, um preußische Bauern darauf anzusiedeln. Diese Gedanken wurden erst 100 Jahre später durch das Ansiedlungsgesetz von 1886 in weiterem Umfange verwirklicht.

Die Verpachtung königlicher Domänen wurde unter Friedrich II. fortgesetzt, so daß von 1767 bis 1806 ca. 358 146 Morgen in Erbpacht ausgegeben waren[3]).

Auch von privater Seite begann man zur Einführung der Erbpacht zu schreiten[4]).

Die Stein-Hardenbergsche Gesetzgebung gestattete in einem Edikt vom 9. Oktober 1807 die Verabpachtung ganz allgemein[5]).

[1]) Sehr eingehend hierüber Flakowski, Beiträge zur Geschichte der Erbpacht unter König Friedrich I. Abh. in der altpreuß. Monatsschr. Bd. 47, Königsberg 1910.

[2]) Hüllmann, zit. Geschichte der Domänenbenutzung in Deutschland, 1807.

[3]) Hering, Über die Agrargesetzgebung in Preußen, 1834, S. 93 ff.

[4]) Krug, Geschichte der staatswirtschaftlichen Gesetzgebung in Preußen, 1808, S. 720.

[5]) § 5 des Edikts, „den erleichterten Besitz und freien Gebrauch des Grundeigentums betreffend, sowie die persönlichen Verhältnisse der Landesbewohner": „Jeder Grundeigentümer . . . ist ohne alle Einschränkung, jedoch mit Vorwissen der Landespolizeibehörde, befugt, nicht bloß einzelne Bauernhöfe, Krüge, Mühlen und andere Pertinenzien, sondern auch das Vorwerksland ganz oder zum Teil oder in beliebigen

Ein Gesetz vom 17. Juli 1808 und ein Edikt vom 6. September 1809 wiesen noch erbpachtfreundliche Bestimmungen auf. Dagegen strebt schon 1811 wieder ein Landeskulturedikt vom 14. September nach Beseitigung der Erbpacht und die Ablösungsordnung vom 7. Juli 1821 wies Mittel und Wege, die Erbpacht in freies Eigentum zu verwandeln.

Noch einmal ein Aufleuchten — ein Gesetz vom 14. Juli 1845 gestatte vertraglichen Ausschluß der Ablösung — und das Schicksal der Erbpacht war besiegelt: Das Gesetz vom 2. März 1850 „betreffend die Ablösung der Reallasten und die Regulierung der gutsherrlichen und bäuerlichen Lasten", gab dem Institut den Todesstoß.

Das Gesetz vom 2. März 1850 bestimmt in § 2, daß der Erbpächter mit dem Tage der Rechtskraft des gegenwärtigen Gesetzes und lediglich auf Grund desselben das volle Eigentum erlangt. § 91 lautet:

„Bei erblicher Überlassung eines Grundstücks ist fortan nur die Übertragung des vollen Eigentums zulässig.

Mit Ausnahme der festen Geldrenten dürfen Lasten, welche nach dem gegenwärtigen Gesetz ablösbar sind, einem Grundstücke von jetzt ab nicht mehr aufgelegt werden. Neu aufgelegte Geldrenten ist der Verpflichtete nach vorgängiger 6wöchentlicher Kündigung mit dem 20fachen Betrage abzulösen berechtigt, sofern nicht vertragsmäßig etwas anderes bestimmt ist. Es kann jedoch auch vertragsmäßig die Kündigung nur während eines Zeitraumes, welcher 30 Jahre nicht übersteigen darf, ausgeschlossen und ein höherer Ablösungsbetrag

Teilen zu vererbpachten, ohne daß dem Lehenseigentümer, dem Fideikommiß- und dem Lehensfolgen und dem ingrossierten Gläubiger aus irgendeinem Grunde ein Widerspruch gestattet wird . . ."

nicht stipuliert werden; vertragsmäßige, den Vorschriften dieser Paragraphen zuwiderlaufende Bestimmungen sind wirkungslos unbeschadet der Rechtsverbindlichkeit des sonstigen Inhalts eines solchen Vertrages."

§ 94: „Auf Ablösung oder auf Regulierung ist sowohl der Berechtigte wie der Verpflichtete anzutragen befugt."

Mit diesem Gesetz beginnt eine ganz neue Epoche der Agrarpolitik: Alle Erbpacht-, Erbzins-, Leibeigenschaftsverhältnisse 2c. sind aufgehoben, und da das Auflegen einer unablösbaren Rente nicht gestattet war, konnten keine neuen Verhältnisse auch nur ähnlich der Erbpacht eingeführt werden [1]).

Die Reaktion auf dieses etwas übereilte Gesetz blieb nicht aus.

Eine Hochflut von Presseprodukten setzt in den 60er und 70er Jahren ein; sie alle verlangen Erbpacht und Rentengut- oder Heimstättengesetz. Am meisten Aufsehen aber erregte die Schrift von Karl Rodbertus: „Zur Erklärung und Abhilfe der heutigen Kreditnot des Grundbesitzes" 1868/69.

Tatsächlich übertrafen ja auch die Wirkungen des Gesetzes selbst die schlimmsten Befürchtungen. Das so plötzlich entstehende freie Eigentum stellte an den Geldmarkt enorme Anforderungen; Hypothekenbanken schossen aus dem Boden, um dem Kreditbedürfnis abzuhelfen. Der Grundstücksmarkt erfuhr eine ungeahnte Belebung

---

[1]) Dies Gesetz, dessen Vater der Gedanke der „Freiheit" der Person und der „Freiheit" von allen lästigen Schranken überhaupt war, „verbietet" dem Grundeigentümer über sein Eigentum frei zu verfügen und „verbietet" anderen unter günstigen Bedingungen den Besitz von Grund und Boden zu erlangen. Das ist ein Widerspruch.

infolge der „Bewegungsfähigkeit" des Grundstückverkehrs[1]). Bald aber trat eine Überschuldung des freien Eigentums ein. Die freien Eigentümer waren in eine noch viel drückendere Schuldknechtschaft ihrer Hypothekengläubiger gelangt. Die Kapitalschuld war in verhältnismäßig kurzer Zeit auf 8 Milliarden angewachsen[2]). — Rodbertus war es, der die Finger in die Wunde legte, indem er sagt, der landwirtschaftliche Grundbesitz ist volkswirtschaftlich kein Kapital, er ist ein immerwährender Rentenfond[3]). — Eine weitere Wirkung der Agrargesetzgebung vom Jahre 1850 war eine bedenkliche Abnahme des Bauernlandes und damit des Bauernstandes, und in konsequenter Folge zunehmende Latifundienbildung.

Die Auflösung des Abhängigkeitsverhältnisses zwischen Bauern und Gutsherrn beraubte den Gutsherrn der so notwendigen Arbeitskräfte. Die Landarbeiternot zeigte sich in immer erschreckenderem Umfang; als an Stelle des erbuntertänigen Bauern sich ein eigener Stand der Landarbeiter entwickelt hatte[4]), da taten die Lockungen der in der Stadt aufblühenden Industrie und das Auswanderungswesen ihr übriges, um auch diese Bevölkerung dem Landleben fast völlig zu entziehen[5]).

---

[1]) Sering, Die innere Kolonisation, 1893, S. 49.

[2]) Vgl. Mahraun Die preuß. Rentengutsgesetzgebung, Berlin 1892, S. 21; Abg. Sombart, 52. Sitzg., Haus der Abgg., 3. Mai 1890. — Innerhalb von 22 Jahren waren die Ausgaben der Hypothekenaktien an Pfandbriefen von 12 Mill. auf 3694 Mill. Mk. Pfandbriefen angewachsen. Vgl. Vorwort zur 2. Aufl., S. XIII „Zur Erklärung und Abhilfe ꝛc. . . . der Kreditnot" von Rodbertus.

[3]) Rodbertus zit. S. 6 und 7.

[3]) Vgl. dazu Quistorp: Die soziale Not der ländl. Arbeiter und ihre Abhilfe, S. 18 Anm., Leipzig 1891.

[4]) Vgl. Leidig, Auswanderungswesen in Preußen. Schrift. d. V. f. S. P. Bd. 52, 1892, S. 452ff. Ferner Sombart, Das preuß.

Abhilfe gegen diese Auswüchse der Agrarreform war zu schaffen vor allem durch Heranziehung und Schutz eines nationalen mittleren Bauern- und seßhaften Arbeiterstandes; darauf wies auch schon mit Nachdruck Rodbertus in seiner erwähnten Schrift[1]) hin. Von vielen Seiten hörte man den Ruf laut werden nach Wiedereinführung der Erbpacht. Gewichtige Stimmen wie Miquel[2]) und Bismarck[3]) äußerten sich in diesem Sinne. Andere wollten das Ziel, ausgehend vom Rodbertusschen Gedanken, auf dem Wege des Rentenprinzips erreichen. Dies kam im Landesökonomiekollegium besonders zum Ausdruck, wo im Jahre 1879 vom Minister gefordert wurde:

> „Eine Abänderung der Gesetzgebung in derjenigen Richtung zu bewirken, daß die Wiederherstellung von Verhältnissen ähnlich der Erbpacht oder dem Erbzinsgut oder der Emphiteusis es ermöglichen, Grundbesitz unter Garantie dafür auszugeben, daß die ausgegebenen Parzellen zur Errichtung und dauernden Erhaltung kleiner Wirt-

Gesetz über Rentengüter, 1890, S. 67 und v. d. Goltz, Die ländl. Arbeiterfrage 1874, S. 117 ff.

[1]) Vgl. Rodbertus, zit. S. 184, Anm. 98.

[2]) Reden des Abg. Miquel am 4. Dezember 1874 und 6. Februar 1875, in denen er von der zu frühen Aufhebung der Erbpacht spricht und dem Minister den Dank des Landes zusichert, „der 20 Mill. Taler verlange, um geeignete Domänen in bäuerliche Wirtschaften zu verwandeln gegen Rente oder Erbpacht, welch letztere gar nicht so gefährlich sei".

[3]) Vgl. Kohl VII, S. 408: Politische Reden des Fürsten Bismarck: „Eine große Schädigung in der Entwicklung der ländlichen Verhältnisse hat . . . die gesetzliche Aufhebung der Erbpacht gebracht, die ein Mittel war, jemand leicht zu Land zu verhelfen und zu einem unantastbaren Grundbesitz . . ." (8. März 1879).

schaften seitens einer seßhaften der ländlichen Arbeit zugewendeten Bevölkerung benutzt werden“[1]).

Ähnliche Beschlüsse, wie im Landesökonomiekollegium ergaben die Beratungen der in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Ministerium stehenden Zentral-Moor-Kommission in der 17. Sitzung im Jahre 1882 und der 20. Sitzung 1885.

Diese Beschlüsse veranlaßten die Regierung unter dem 2. November 1885 dem Landesökonomiekollegium eine Denkschrift betreffend Rentengüter vorzulegen, worin es unter anderem heißt:

„Unter Rentengütern sollen solche zum Betriebe der Landwirtschaft bestimmte Besitzungen verstanden sein, bei deren *eigentümlichem* Erwerb der Käufer die Zahlung einer *festen Jahresgeldrente vertragsmäßig* übernimmt. Das Institut kennzeichnet sich ferner dadurch, daß es den Beteiligten gestattet sein soll, innerhalb der vom Gesetz gezogenen Schranken durch *freie Vereinbarung* dem jeweiligen Besitzer gewisse *Beschränkungen in der Verfügung* über das Gut aufzuerlegen und daß durch den *Vertrag* die *Unablösbarkeit* sowohl der Geldrente als auch der dem rentenpflichtigen Eigentümer auferlegten Verfügungsbeschränkungen festgesetzt werden können[2]).“

Es kehren in dem in der Denkschrift definierten Institut „Rentengut“ unverkennbar die wichtigsten Bestandteile der alten *Erbpacht* wieder:

---

[1]) Antrag des Landesökonomierats *Korn*, vgl. *Thiel*, Verhandlg. über innere Kolonisation ꝛc. Schrift. d. V. f. S. P., Bd. 32, 1886, S. 78.

[2]) *Thiel*, Landwirtschaftl. Jahrb., Bd. 14, S. 92.

Wie die Erbpacht, so ermöglicht es auch das Rentengut durch Zahlung einer festen Geld- oder Körnerrente ein Grundstück ohne Ankaufkapital zu erwerben zu Besitz und erblicher Nutzung. — In beiden Instituten kommen also die Arbeit an dem Gut, die Meliorationen dem Besitzer oder dessen Erben zugute, im Gegensatz zur Zeitpacht, „bei welcher das Interesse am gepachteten Gute ein viel zu geringes und die Bewirtschaftung fast durchweg eine jämmerliche ist, wo man immer nur in die Kulturgeschichte kleiner Zeitpächter sieht“ [1]). In beiden Fällen ist eine Verfügung über das ganze Gut oder Teile desselben an die vertraglichen Bestimmungen gebunden. Hier sowohl wie dort ist die Unkündbarkeit der Rente zulässig. Es besteht allerdings ein Unterschied: während das Erbpachtverhältnis aus seiner Natur heraus die Unkündbarkeit mit sich brachte, muß sie bei dem Rentengut durch Vertrag festgesetzt sein. Dies ergibt sich aus dem elementaren Unterschied der alten und der „reformierten Erbpacht“, dem Rentengut: Bei jenem Erwerb von erblichem und veräußerlichem Besitz und Nutzungsrecht, sogen. geteiltes Eigentum, Untereigentum, bei diesem Erwerb des vollen Eigentums. — Es erhellt unschwer, daß die ähnlichen Bestimmungen beider Institute Bedürfnissen volkswirtschaftlicher Natur Rechnung tragen, wie sie vor Jahrhunderten bei Einführung und Anwendung der Erbpacht vorhanden waren und wie sie auch heute noch bestehen.

Fortgefallen bei dem neuen Institut ist alles, was nach der Erfahrung sich als unzeitgemäß herausgestellt

[1]) Prof. Nasse in den Verhandlungen des Landesökonomiekollegiums zum Antrag Korn, vgl. Thiel, Landw. Jahrb., Bd. 8, Suppl. II.

hat und eine Wiedereinführung der Erbpacht in ihrer alten Form nicht gestattete, teils aus Billigkeits-, teils aus Zweckmäßigkeitsgründen. Verschwunden sind alle Übelstände, welche die Folge mangelhafter Rechts- oder Kontraktsverhältnisse gewesen sind und mit der modernen Rechtsanschauung und dem geltenden Personenrecht unvereinbar sind[1]). Gefallen war besonders das geteilte Eigentum als „gegen den Geist des modernen Staates verstoßend"[2]); damit blieb das Rentengut auch frei von allen Konsequenzen des Obereigentums wie dem Heimfallsrecht, dem Recht auf Abmeierung des schlechten Pächters, den Abgaben bei Besitzveränderungen und Pflichten zur Arbeitsleistung. — Lassen wir den Berichterstatter zur Vorbereitung des Gesetzentwurfs für die Beförderung deutscher Ansiedlungen in den Provinzen Westpreußen und Posen hierüber sprechen, so verbot sich die einfache Wiederinkraftsetzung der Bestimmungen über die Erbpacht deshalb, „weil die Erbpacht zu den durch Gesetz und Verfassung feierlichst beseitigten und schlecht beleumdeten Formen des sogen. geteilten Eigentums gehörte; und auch bei Ablösung der bei der Erbpacht früher bestehenden vielfachen persönlichen Verhältnisse und Leistungen zwischen Erbverpächter und seinem Pächter würde doch immer der letztere nicht als Eigentümer dastehen, sondern nur ein, allerdings weitgehendes und erbliches Nutzungsrecht an fremder Sache erhalten. Anderseits gibt das Landrecht dem Erbpächter bezüglich der

[1]) Die Erbpächter waren Fröner und Leibeigene, mußten Konsense einholen, wenn sie heiraten oder Prozesse führen wollten, schwere Abgaben zahlen, zumal bei Familienereignissen, sie hatten fortwährend Streitigkeiten u. s. w., vgl. Rupprecht, zit. S. 73.

[2]) S. oben Rede des Ministers Friedenthal. Thiel, zit. S. 80, 81.

Verschuldung und Veräußerung der Sache derartig weiten Spielraum, daß die Begebung der Ansiedlungen in Form der Erbpacht den Fiskus durchaus nicht der Notwendigkeit entheben würde, dem erwerbenden Ansiedler durch besonders abzuschließende Nebenverträge nach den früher angegebenen Richtungen positive und erzwingbare Beschränkungen aufzuerlegen". Deshalb mußte unter allen Umständen eine gesetzliche Neunormierung des Instituts vorgenommen werden[1]).

Geblieben und beibehalten sind alle Bestimmungen der alten Erbpacht, welche bereits Friedrich der Große als praktisch und segensreich erkannt hatte für die Staatsfrage einer zweckmäßigen Ausgleichung der Grundbesitzverhältnisse, der Schaffung, Vermehrung und Erhaltung des Bauernstandes, der Heranziehung und Seßhaftmachung von zufriedenen ländlichen Arbeitern; Faktoren, welche lediglich abhängig sind von der Überlassung kleinen Grundeigentums ohne Kapitalaufwand gegen dauernde, dem Ertrage des Grundstücks entsprechende Körner- oder Geldrente und der damit verbundenen Beseitigung der großen Gefahr einer kündbaren Kapitalschuld[2]), der Sicherung eines dauernden Bestandes der zu gründenden Besitzungen durch Beschränkungen der Erwerber in der Weiterveräußerung, dem Abverkauf oder der ganzen Zerteilung der Stelle. — Immer muß man sich vor Augen halten, daß die Kolonisation ein Mittel zum Zweck der

[1]) Hagens, zit. S. 10 und 11.

[2]) Erwirbt ein Bauer z. B. ein Grundstück gegen Aufnahme einer Hypothek von 15000 Mk. zu 4% = einer Rente von 600 Mk. und steigt der Zinsfuß auf 5%, so muß er schon 750 Mk. zahlen, ohne daß das Grundstück seinen Wert erhöht hat, der doch nur 600 Mk. abwirft. Dieser Widerspruch, von Rodbertus (s. oben) bekämpft, fällt beim Rentengut fort.

wirtschaftlichen Entwicklung der Bauern ist und deshalb eine Einzäunung des an den Bauern überlassenen Eigentums mit Vorsichtsmaßregeln notwendig ist.

Alle diese Gesichtspunkte veranlaßten das Landesökonomiekollegium dem Minister die in der Denkschrift geplante Bildung von Rentengütern in der gezeichneten Art dringend zu empfehlen; es stellt allerdings zugleich als zweifelhaft hin, ob ohne positive Mitwirkung der Staatsregierung und Hinzutritt von Staatsmitteln der Versuch gelingen werde.

Bevor jedoch die in der Denkschrift enthaltenen Gedanken zum Gesetz werden sollten, wurde dem Landtag der Entwurf des Gesetzes, betreffend die Beförderung deutscher Ansiedlungen in den Provinzen Westpreußen und Posen vorgelegt. — Seltsamerweise brachte dieser Entwurf nichts von einem Rentengut, sondern sprach lediglich davon, daß die „Überlassung zu Zeitpacht oder zu Eigentum erfolgen kann". Dies verwundert um so mehr, da, wie wir gezeigt haben, in den letzten Jahren vor Einbringung dieses letzten Entwurfs von allen Seiten dringend die innere Kolonisation in der Form erbpachtähnlicher Verhältnisse gefordert worden war und die Regierung ein Eingehen auf diese Wünsche der maßgebenden Körperschaften angekündigt hatte.

In den Verhandlungen im preußischen Landtage und den Kommissionsberatungen über diesen Gesetzentwurf wurde denn auch betont, daß zum mindesten neben der Zeitpacht die Überlassung der Ansiedlerstellen gegen Rente erfolgen müsse, wenn man sich einen Erfolg für die dauernde Schaffung eines leistungsfähigen deutschen Bauern- und Arbeiterstandes versprechen wolle.

Darum fügte die Kommission des Abgeordnetenhauses die §§ 3—7 dem Entwurf ein, deren Inhalt das

Institut des Rentenguts in der gewünschten Form bildet. Die Regierung nahm das Gesetz, wie es mit dem eingefügten Institut des Rentenguts aus der Kommission herauskam, an, obwohl sie scheinbar die Regelung dieser Materie erst nach sorgfältiger Prüfung und Ausarbeitung für ein später einzubringendes Gesetz aufheben wollte[1]).

Das neue Rentengut des Ansiedlungsgesetzes hat alle Vorzüge der Erbpacht, während die feudalen Eigenschaften derselben ausgemerzt sind. Die Möglichkeit der Beschränkungen, wie sie in dem Verbot der Veräußerung, Zerteilung und Abverkauf, der Unablösbarkeit der Rente, im Vorbehalt des Wiederkaufs- und Vorkaufsrechts zu sehen sind, muß man als unumgänglich notwendig betrachten[2]), wenn man den nationalpolitischen Kampfcharakter des Gesetzes ins Auge faßt, der vor allen Dingen die Erhaltung der Ansiedlerstellen als dauernd deutsche gegenüber dem Polentum erstrebte.

Der Staat kolonisiert auf Grund dieses Gesetzes für eigene Rechnung. Seine ausübende Behörde ist die kgl. Ansiedlungskommission, welche Grundstücke erwirbt und diese hauptsächlich zu mittleren und kleineren Rentengütern aufteilt. Es wurde zum Zweck des Ankaufs ursprünglich im Jahre 1886 ein Ansiedlungsfonds von 100 Mill. Mk. bewilligt. Dieser ist heute allmählich auf 550 Mill. Mk. im Interesse der deutschen Sache erhöht worden; von diesen sind 75 Mill. Mk. zur Umwandlung von Bauerngütern in Rentengüter und zur Seßhaftmachung von Arbeitern auf dem Lande zu verwenden. Weiter kommen dazu 100 Mill. Mk. zum Ankauf von

[1]) Vgl. Rede des Landwirtschaftsministers am 1. April 1886, Stenogr. Ber. d. Abg.-H., 1886, Bd. 3, S. 1606.

[2]) Abg. Wolff und Abg. Enneccerus, Stenogr. Ber. d. Abg.-H., 1623 ff.

Domänen und Forsten, sowie 50 Mill. Mk. zum Erwerbe größerer Güter, welche im ganzen oder geteilt als Rentengüter gegen völlige Schadloshaltung des Staates ausgegeben werden sollen.

Dies Gesetz von 1886 verfolgt jedoch einen rein nationalpolitischen Zweck; dementsprechend ist es in seinem Geltungsbereich lediglich auf die beiden nationalgefährdeten Provinzen Posen und Westpreußen beschränkt.

Nun waren schon die Gedanken des Rodbertus, die auch in diesem Gesetz als Rentengut zum Ausdruck kamen, zur allgemeinen Anerkennung gelangt. Im Landesökonomiekollegium wurde 1889 bei Beratung des Entwurfs des B.G.B. folgendes gesagt:

> „Da die Kapitalhypothek der Natur des landwirtschaftlichen Betriebs weniger entspricht, und wie die Erfahrung gezeitigt hat, leicht zur Überlastung des ländlichen Grundbesitzes mit Schulden führt, so erscheint es dringend wünschenswert, daß das neue Gesetzbuch, der aus landwirtschaftlichen Kreisen gegebenen Anregung folgend, auch die der Landwirtschaft zusagendere Form der Grundverschuldung mittels seitens des Gläubigers unkündbarer Renten weiter ausbildet[1])."

Man verfolgte deshalb mit großer Aufmerksamkeit die Wirkung des von der Kommission des Abgeordnetenhauses in dem Ansiedlungsgesetz geschaffene neue Institut. Der Erfolg war ein glänzender. Das Rentengut hatte seine Probe bestanden und schon 3 Jahre später wurde am 26. März 1889 die Regierung zuerst vom preußischen Herrenhaus aufgefordert, dem Landtage einen Gesetz-

[1]) Vgl. ferner die sich auf Rodbertus berufenden Abgeordneten aller Parteien, Aal, zit. S. 56.

entwurf vorzulegen, nach welchem die in §§ 3—7 des Gesetzes von 1886 enthaltenen Bestimmungen über das Rentengut auf ganz Preußen ausgedehnt werden sollten. Im selben Jahre stellte eine überwiegende Mehrheit des Abgeordnetenhauses den gleichen Antrag [1]). Die Regierung ließ denn auch bereits am 27. Januar 1890 dem Landtage einen Entwurf des Rentengutsgesetzes für ganz Preußen zugehen.

Dieser Gesetzentwurf enthielt lediglich eine Abschrift der im Ansiedlungsgesetz von 1886 von der Kommission eingefügten §§ 3—7 mit Geltung für die ganze Monarchie, denn im Herrenhause wurden nur die im § 1 Abs. 4 und 5 des neuen Gesetzes enthaltenen Bestimmungen eingefügt, welche allerdings erst die große Bedeutung des Gesetzes in sozialpolitischer Hinsicht sichern, indem bestimmt wird, daß ein Rentengut frei von den Hypotheken und Grundschulden des Grundstücks, von dem es abgetrennt wird, begründet werden muß; für die Freistellung des Rentenguts kann ein Unschädlichkeitsatteſt erteilt werden, auf das später noch näher einzugehen ist. Durch diese Bestimmung kann ein Teilstück zur Bildung eines Rentenguts von einem Grundstück, das mit Hypotheken belastet ist, gegen den Willen der Gläubiger befreit von den in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Hypotheken und Grundschulden abgetrennt werden. Dadurch ist die Geschlossenheit größerer Besitzungen durchbrochen, der verderblichen Wirkung der Korealhypothek vorgebeugt.

Bei den Beratungen des Gesetzes im preußischen Landtage erhoben sich längere Debatten darüber, ob eine beiderseitige Unablösbarkeit der Rente zuzulassen sei oder

---

[1]) Drucksachen des Abg.-H. 1889, Nr. 118.

nicht, weil man befürchtete, die Möglichkeit einer neuen glebae adscriptio zu schaffen; allein der hohe soziale Zweck des Gesetzentwurfs, der ohne Beschränkungen nicht durchführbar erschien, einigte die Parteien und das Gesetz gelangte mit den erwähnten Zusätzen am 27. Juni 1890 unverändert zur Annahme.

Das Gesetz kam zunächst nicht zur Anwendung; dies nahm jedoch nicht wunder, denn daß die Rentengutsform nur Erfolg haben würde, wenn der Staat seine Unterstützung gewährte, war bereits bei Beratung der bekannten Denkschrift über Rentengüter im Landesökonomiekollegium von diesem betont worden (s. oben S. 11). Auch verschloß man sich bei Beratung des Gesetzes selbst dieser Einsicht nicht. Man darf aber nicht vergessen, daß es ja 1890 galt, zunächst nur das Prinzip, die privatrechtliche Grundlage der zukünftigen Kolonisationstätigkeit zu befestigen.

Am 7. Juli 1891 wurde auf Grund dieser Überzeugung, hauptsächlich auf Betreiben des mittlerweile zum Finanzminister ernannten Oberbürgermeisters Miquel, das Gesetz betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern angenommen. In diesem Gesetz stellt der Staat bei Begründung von Rentengütern, bei Gewährung von Darlehen zur erstmaligen Einrichtung, ferner zur Ablösung der Renten seine finanzielle Unterstützung und überhaupt seine Tätigkeit zur Verfügung. Dies Gesetz ist eigentlich eine Novelle, ein Hilfs- und Ausführungsgesetz zu dem Rentengutsgesetz von 1890; beide sind so zu einer Einheit verschmolzen, daß sie nur im Zusammenhange verständlich sind.

Nachdem der Staat im Bewußtsein von der hohen Bedeutung der Rentengutsbildung sich selbst in den Dienst dieser Aufgabe gestellt hatte, um sie zum Ziele zu führen,

mußte er auch dafür Sorge tragen, daß der Erfolg der Einrichtung entsprechend seiner eigenen Lebensdauer für unbegrenzte Zeiten gesichert ist. — Abgesehen von diesem Gesichtspunkte lag es für den Staat aus rein finanziellen Rücksichten sehr nahe, das Rentengut lebensfähig zu erhalten und zwar über die Lebensdauer des ersten Rentengutsnehmers hinaus, da ja nicht dieser, sondern in der Hauptsache das Gut und dessen Ertrag Sicherheit für den nicht unerheblichen Staatskredit gewähren sollte. Das bestehende allgemeine Erbrecht führte aber bei Landgütern, wenn mehrere Erben vorhanden waren und der Erblasser nicht verfügt hatte, dazu, die wirtschaftliche Selbständigkeit und Ertragsfähigkeit des Rentenguts zu vernichten. Waren Erben vorhanden, so fanden Naturalteilungen statt, die im Wiederholungsfalle zu Zersplitterungen und zur Vernichtung jeder Selbständigkeit und Lebensfähigkeit des Rentenguts führten[1]). Da der Wert des Nachlaßgrundstückes nicht nach seinem Ertrage festgestellt und infolgedessen viel zu hoch berechnet wurde, wurde der das Grundstück übernehmende Erbe durch die nach dem Verkaufswert gefundenen Erbanteile übermäßig belastet; mithin fand eine Überschuldung des ländlichen Besitzes mit ihrer vernichtenden Wirkung statt.

Der erste Schritt zur Sicherung des dauernden Bestandes auch über den Tod des Rentengutsnehmers hinaus wurde in der 4. Sitzung der Agrarkonferenz von 1894 getan, indem folgender Antrag gestellt wurde:

> „Für das Rentengut, wie es sich in Preußen unter dem Rentengutsgesetz entwickelt hat, ist baldige Einführung eines zwangsweisen Anerben-

[1]) Über die Wirkung der Naturalteilungen vgl. Eheberg, Die Landwirtschaft in Bayern, Jahrb. für Gesetzgebung ꝛc., 14. Jahrgang.

rechts im Interesse der Erhaltung der neugeschaffenen Besitzung wünschenswert."

Bei Begründung dieses Antrages wurde besonders hervorgehoben, daß die bäuerliche Sitte für die Erhaltung des Gutes in der Familie und für Übertragung des Gutes an einen Familienangehörigen, meist den ältesten Sohn, zu sorgen, in den Erbrechtbebestimmungen im Falle der Intestaterbfolge nicht berücksichtigt ist.

Die Anregung der Agrarkonferenz durch Übertragung des Gutes an einen Erben, die wirtschaftliche Selbständigkeit und den dauernden Bestand des Gutes zu sichern, hat in dem Gesetz betreffend das Anerbenrecht bei Rentengütern und Ansiedlungsgütern vom 8. Juni 1896 rechtliche Bedeutung erhalten.

Mit diesem Gesetz hat die preußische Rentengutsgesetzgebung in der Hauptsache ihren Abschluß erreicht; die Gesetze, welche nach dem Anerbengesetz erlassen sind, so die Gesetze über die Erhöhung des Fonds der Ansiedlungskommission, die Gesetze betreffend die Gewährung des Zwischenkredits an die Rentengutsnehmer in den Jahren 1900 und 1910, das Gesetz von 1904, betreffend die Gründung neuer Ansiedlung und die Mitwirkung der Selbstverwaltungsbehörden dabei, haben nur den Charakter von Ergänzungsgesetzen, welche das große Werk auf Grund der in der Praxis gemachten Erfahrungen weiter ausbauen, an der Grundform, dem Kern der Rentengutsgesetze ändern sie nichts.

Teil II.

§ 1.

Begriff „Rentengut". Umfang des Rentengutes.

Das Gesetz über Rentengüter vom 27. Juni 1890 gibt uns im § 1 die Definition dieses Rechtsinstituts. Hier heißt es: „Die eigentümliche Übertragung eines Grundstückes gegen Übernahme einer festen Geldrente (Rentengut), deren Ablösbarkeit von der Zustimmung beider Teile abhängig gemacht wird, ist zulässig." Ähnlich definiert die Generalkommission zu Bromberg in der Zirkularverfügung vom 25. September 1891: „Rentengüter sind solche neu zu gründende bäuerliche oder Arbeiterstellen, die gegen Übernahme einer festen Geld- oder Roggenrente schuldenfrei erworben werden", und die Generalkommission zu Münster: „Rentengüter sind neu zu gründende bäuerliche oder Arbeiterstellen, bei denen der Kaufpreis nicht in Kapital, sondern in einer jährlichen Rente besteht, gegen welche das Gut dem Erwerber schuldenfrei übereignet wird"[1]). — Der Rodbertussche Gedanke, daß der Grundbesitz ein immerwährender Rentenfond sei und nicht als Kapital behandelt werden dürfe, hat hier seinen juristischen Ausdruck gefunden.

---

[1]) Vgl. Berichte der Generalkommission zu Münster und deren Erlasse; vgl. auch Waldhecker, Die preuß. Rentengutsgesetze nach Theorie und Praxis, 1894.

Für den Begriff eines Rentenguts ist wesentlich, daß eine Eigentumsübertragung stattfindet. Wir sehen somit den elementaren Unterschied zwischen Erbpacht und Rentengut. Hier ungeteiltes grundsätzlich volles Eigentum, das durch § 3 ff. des Gesetzes von 1890 nur hinsichtlich des Verfügungsrechts des Eigentümers geringfügigen, teils auf Gesetz, teils auf Vertrag beruhenden Beschränkungen unterworfen ist, dort nur Pacht mit ihrem feudalen Heimfalls- und Abmeierungsrecht, den Abgaben bei Veränderung in der Person des Besitzers, Fronden u. s. w.

Zum Wesen des Rentenguts gehört, daß Gegenstand eines Rentenguts nur ländliche Stellen sind. Zwar ist dies im Gesetz nicht expressis verbis betont, jedoch die ganze geschichtliche und wirtschaftliche Tendenz drängt zu diesem Schluß; im wesentlichen schließt sich ja die ganze Gesetzgebung an das Gesetz von 1886 an und in diesem Gesetz ist noch gesagt, daß zur Ansiedlung von deutschen Bauern und Arbeitern solche Güter bestimmt seien. Auch alle folgenden Gesetze gehen dann von der Voraussetzung aus; diese Ansicht geht auch hervor aus den offiziellen Äußerungen der Behörde: „Es ist nicht die Absicht des Gesetzentwurfs, die Begründung größerer Güter oder städtischer Rentengüter zu begünstigen“ [1]). Ferner heißt es in der Ministerialanweisung [2]): „Es ist nicht die Absicht des Gesetzes, die Begründung städtischer Rentengüter zu begünstigen“. Städtische Grundstücke, auch einzelne Wassergrundstücke oder Seen können demnach nicht in Rentengüter verwandelt werden wie z. B. Meyn behauptet [3]).

[1]) Der Regierungsvertreter im Abg.-H. 1891, vgl. Druckf. Nr. 223, S. 1850.

[2]) Vgl. Ministerialanweisung vom 16. Nov. 1891.

[3]) Meyn, Die preuß. Rentengutsgesetze, 1892, S. 9.

Wesentlich für die Rentengutsbegründung ist, daß sie laut § 1 Abs. 4 des Gesetzes vom 27. Juli 1890 frei von den Hypotheken und Grundschulden des Grundstücks erfolgt, von dem es abgetrennt wird.

Was nun den Umfang der Rentengüter anbetrifft, so kannte das Gesetz vom 27. Juni 1890 hinsichtlich der Größe der Stellen keinerlei Beschränkung. In § 1 des Gesetzes vom 26. April 1886 heißt es: „Stellen von mittlerem und kleinem Umfang". Auch das Gesetz betreffend die Beförderung und die Errichtung von Rentengütern vom 7. Juli 1891 spricht in § 1 von „Rentengütern von mittlerem und kleinerem Umfang"[1]). Dieses Gesetz will nur so beschaffene Güter der Wohltat der Ablösung ihrer Rente durch Vermittlung der Rentenbank teilhaftig werden lassen. Der Zweck dieser Bestimmung ist unschwer zu erkennen: Das Gesetz von 1891 hatte sich das Ziel gesteckt, den selbständigen Bauernstand zu vermehren und ein Bindeglied zwischen Großgrundbesitz und besitzloser Arbeiterklasse zu schaffen. Deshalb sollte Staatshilfe durch staatliche Vermittlung der Generalkommission und Rentenbanken „großen Gütern" und „kleinen Stellen", „bloßen Häuslereien" versagt sein[2]), ebenso ist es „nicht die Absicht des Gesetzes, die Begründung: ... größerer Rentengüter zu begünstigen"[3]). In der Tat ist wohl kaum eine Rentengutsgründung ohne Mitwirkung der staatlichen Behörden vorgekommen, deshalb kommen für uns nur mittlere oder kleinere Rentengüter in Frage.

---

[1]) Die redaktionelle Änderung gegenüber dem Gesetz von 1886 (kleinerem Umfang statt kleinem Umfang) ist nur einem Druckfehler zuzuschreiben, wie Sombart im Abg.-H. am 5. Juni 1891, ohne Widerspruch zu finden, erzählte.

[2]) Vgl. Sering, Innere Kolonisation, zit. S. 201.

[3]) Ministerialerlaß vom 16. Nov. 1891.

Der Begriff „mittlerer oder kleinerer Umfang" ist etwas allgemein und deshalb brachte die ministerielle Ausführungsanweisung vom 16. November 1891 die Bestimmung: „Der Begriff eines Rentengutes von mittlerem oder kleinerem Umfange, welcher im Gesetz mit Absicht nicht gegeben ist, bestimmt sich nach den verschiedenen wirtschaftlichen und Besitzverhältnissen in den einzelnen Landesteilen verschieden. Im allgemeinen wird man dazu solche ländliche Besitzungen nehmen können, bei denen der Besitzer selbst die Wirtschaft führt und mitarbeitet, sei es mit, sei es ohne Hilfe. Bezüglich der oberen Grenze dürfen daher Güter, bei denen der Besitzer nur die obere Leitung und Aufsicht über die Wirtschaft führt, also im wesentlichen mit fremden Arbeitern arbeitet, nicht mehr unter den Begriff des Rentenguts von mittlerem Umfange gebracht werden. Nach unten hin sind dagegen solche kleinen Besitzungen, welche nur aus einem Hause mit vielleicht etwas dazugehörigem Gartenland bestehen, nicht mehr zu den Rentengütern von mittlerem Umfange zu rechnen". In das Ermessen der Generalkommission muß es demnach gestellt bleiben, die Grenzen, von denen die Ministerialanweisung spricht, zu bestimmen. Nach dieser Ministerialverfügung ist die Bestimmung der Größe der Rentengüter der Generalkommission überlassen, welche in den verschiedenen Bezirken nach verschiedenen Richtlinien arbeitet. Im Bezirk der Generalkommission für die Provinzen Westpreußen, Ostpreußen und Posen sollen die Rentengüter „bei gewöhnlichen Durchschnittsverhältnissen mindestens ca. 3 Hektar, höchstens 50 Hektar enthalten. Überschreitungen beider Grenzen seien besonders zu begründen. Das normale Wirtschaftsgebilde sei 15—25 Hektar. In der Nähe größerer Fabrikstädte könne bei sogen. Arbeiterstellen sogar bis auf $1^1/_2$ und 2 Hektar herabgegangen

werden[1]). Nach dem neuesten Ministerialerlaß werden in diesen Provinzen Arbeiterrentengüter gegründet, bis herab zu einem halben Morgen[2]). Die Generalkommission für Schlesien bestimmt ein Mindestareal von einen Hektar guten Landes und setzt die Höchstgrenze auf einige 30 Hektar, unter besonderen Verhältnissen noch auf mehr[3]). Als normales Wirtschaftsgebilde, dessen Schaffung das Gesetz vom 7. Juli 1891 erleichtert, bezeichnet Martineit[4]) „das mittlere Rentengut, das im Mindestumfang immer noch eine nahrungsfähige, selbständige ländliche Stelle ausmacht, dessen Besitzer mit ihrer Familie auf ihrem Eigentum nicht allein ausreichende Beschäftigung finden, sondern auch die sämtlichen Wirtschaftsarbeiten der Stelle ohne Hilfe fremder Arbeiter ausführen können, deren Bestand also durch die Arbeits- und Vermögenskräfte des Eigentümers in Verbindung mit den Erträgen der zugehörigen Ländereien gesichert ist. An diesen Maßstab wird sich die Behörde bei Rentengutsbegründungen im allgemeinen halten müssen, wenn sie auch neuerdings die Begründung von Arbeiteransiedlungen in dankenswerter Weise vornimmt auf Grund des Erlasses des Landwirtschaftsministers vom 8. Januar 1907[5]). Diese Güter können dem Arbeiter,

---

[1]) Vgl. „Die Kleinsiedlungen der kgl. Generalkommission zu Bromberg und die Ergebnisse der Rentengutsgründung" von Regierungsrat und Spezialkommissär Riechert in Posen; Abhandlung in der Zeitschrift für die Landeskulturgesetzgebung der preußischen Staaten ꝛc., S. 84ff. Ferner Waldhecker, zit. § 9, S. 73, 74ff.

[2]) Vgl. Ministerialerlaß vom 8. Januar 1907; ferner Pagenkopf, Die innere Kolonisation, Berlin 1909, S. 24; ferner Ministerialblatt für die landwirtschaftliche Verwaltung vom Monat Februar 1909.

[3]) Andresen, Die Rentengütergesetze in Preußen, S. 13.

[4]) Martineit, Das preuß. Rentengutsgesetz vom 7. Juli 1891 als Mittel zur Besserung der landw. Besitz- u. Arbeiterverhältnisse. 1893.

[5]) Vgl. dazu Pagenkopf, Die innere Kolonisation, zit. S. 24.

wenn sie nur einen halben Morgen groß sind, mit seiner Familie nicht selbständig ernähren, er ist vielmehr gezwungen, auf umliegenden Gütern nebenbei auf Arbeit zu gehen.

Mithin können wir als ein Rentengut ein ländliches Grundstück bezeichnen von mittlerer oder kleinerer Größe, auf welchem der Besitzer selbst die Wirtschaft führt und mitarbeitet; es ist ein Gut, das nicht gegen Zahlung eines in einem Kapitalbetrage bestehenden Kaufpreises, sondern gegen Übernahme einer fortlaufenden Rente zu Eigentum erworben worden ist.

§ 2.

Rentengutsvertrag; Parteien — Inhalt.

Wie wir in der Einleitung gezeigt haben, ist die ganze Institution so recht eigentlich ein Werk der staatlichen Gesetzgebung. Diese seine Schöpfung will nun der Staat mit allen Mitteln fördern; deshalb bestellt er eigene Behörden zur Mitwirkung bei der Begründung von Rentengütern, damit die Verträge in sachgemäßer und den gesetzlichen Intentionen entsprechender Art abgeschlossen werden. Die Erörterung über ihre Einrichtung, Zuständigkeit und ihren Wirkungskreis behalten wir uns für später vor.

Was nun den Rentengutsvertrag anbetrifft, so ist zunächst zu seiner Form folgendes zu sagen:

Das Rentengüterwesen ist wegen seines verschiedenartigen Charakters in den einzelnen Bundesstaaten nicht reichsgesetzlich geregelt. Deshalb gehen die Sondervorschriften über Rentengüter als Vorbehaltsmaterie denen des B.G.B. vor, jedoch kommen, soweit Sondervorschriften nicht vorhanden sind, die allgemeinen Vorschriften des

B.G.B. zur Anwendung[1]). Der Artikel 62 E.G. B.G.B. lautet:

„Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften über Rentengüter".

Hierzu vergleiche Art. 142 E.G. B.G.B., wonach für die Beurkundung des im § 313 B.G.B. bezeichneten Vertrages außer den Gerichten und Notaren auch andere Beamte und Behörden zuständig bleiben, wenn landesgesetzlich solche vorgesehen sind. Von diesem Vorbehalt des Art. 142 hat Preußen im Art. 12 A.G. B.G.B. § 1 Gebrauch gemacht, indem es folgende Bestimmung für die Form des Rentengutsvertrages erlassen hat.

Art. 12 A.G. B.G.B. § 1:

„Für einen Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück gegen Übernahme einer festen Geldrente zu übertragen (Rentengutsvertrag), genügt bei den durch die Vermittlung der Generalkommission begründeten und bei den vom Staate ausgegebenen Rentengütern die schriftliche Form. . . ."[2]).

Die bei dem Vertrage in Betracht kommenden Parteien nennen wir Rentengutgeber und Rentengutnehmer. Der eine überträgt ein Grundstück zu Eigentum gegen Rente, der andere übernimmt das Grundstück und verpflichtet sich eine feste Geld- oder Körnerrente zu zahlen.

Wer ist als Rentengutgeber legitimiert? Die Antwort hierauf gibt uns § 12 Abs. 4 Ziff. 1 des Gesetzes vom 7. Juli 1891, in welchem es heißt:

---

[1]) Vgl. RG. J. W. 1904, S. 93, Nr. 13.

[2]) Vgl. hierzu Fuchs, Grundbuchrecht, Berlin 1902, S. 221.

„Zur vertragmäßigen Begründung des Rentenguts ist nur legitimiert, wer in anderen Fällen der freiwilligen Veräußerung zur Auflassung berechtigt ist."

Demnach ist legitimierter Rentengutsgeber — Verkäufer — der im Grundbuch eingetragene Eigentümer. Der im § 109 des Reallastenablösungsgesetzes vom 2. März 1850 erleichterte Legitimationsnachweis durch Bescheinigung der Gemeindebehörde und öffentliche Bekanntmachung gilt demnach hier nicht mehr. Desgleichen ist im Rentengutsverfahren bei der vertragsmäßigen Begründung die allgemeine Vorschrift ausgeschlossen, daß „bei allen zum Ressort der Auseinandersetzungsbehörde gehörigen Auseinandersetzungen ein Ehemann seine Ehefrau sowohl bei bestehender ehelicher Gütergemeinschaft, als außer diesem Falle wegen der zum gemeinschaftlichen Vermögen oder zum eingebrachten der Frau gehörigen Grundstücke und Gerechtigkeiten vertritt", wie es bis dahin § 22 der Verordnung vom 30. Juni 1834 bestimmte. Es ist also die Ziff. 1 Abs. 4 § 12: „zur vertragsmäßigen Begründung des Rentenguts ist nur legitimiert, wer in anderen Fällen der freiwilligen Veräußerung zur Auflassung berechtigt ist", eine Ausnahme von dem Satz § 12 Abs. 4: „daß auf das Verfahren ... die für Gemeinheitsteilungen geltenden Vorschriften Anwendung finden." Die Ausnahme erstreckt sich aber nur auf die die Begründung des Rentenguts betreffenden Rechtsgeschäfte, nicht z. B. auf Gewährung eines Darlehens nach § 2 dieses Gesetzes mittels besonderer Verträge; darum hat auch die Rechtsprechung den § 22 der Verordnung vom 30. Juni 1834, also die allgemeinen Vorschriften auch die über die erleichterte Legitimationsführung „für das Verfahren im Laufe der Bildung des Rentenguts" und beim Abschluß von Nachtragsverträgen

zur Umwandlung von Restrenten und Darlehen in Hypotheken für anwendbar erklärt[1]). — Erben und Miterben sind als Rentengutsgeber legitimiert auch ohne vorherige Eintragung ins Grundbuch, während nach preußischem Recht der Alleinerbe zur Auflassung nur legitimiert war, wenn er eingetragen war[2]).

Da nach § 12 IV Ziff. 2 zur vertragsmäßigen Begründung des Rentenguts legitimiert ist, wer in anderen Fällen der freiwilligen Veräußerung zur Auflassung berechtigt ist, so kann auch ein Testamentsvollstrecker in Betracht kommen; denn nach § 2205 B.G.B. ist der Testamentsvollstrecker auch zur Verfügung über Nachlaßgegenstände befugt. Seine Befugnis zur Verfügung muß er gemäß § 36 Grundbuchordnung entweder durch das öffentliche Testament oder durch ein Testamentsvollstreckerzeugnis nach § 2368 B.G.B. nachweisen. Die Streitfrage ist hierbei nur, handelt der Testamentsvollstrecker in fremdem Namen oder in eigenem? Wenn wir das Erstere annehmen, so wirft sich die weitere Frage auf, in wessen Namen handelt er?

Früher fand man noch vielfach die „Mandatstheorie" vertreten, wonach der Testamentsvollstrecker vom Erblasser beauftragt sei; heute ist diese Theorie überwunden[3]).

Heute finden wir folgende Anschauungen vertreten:

I. Der Testamentsvollstrecker handelt im Namen des Erblassers, ist also dessen Vertreter; aber ein Toter kann nicht mehr vertreten werden!

---

[1]) Entscheidung d. Kamm.Ger. vom 18. August 1896 bei Sterneberg und Peltzer, Die preuß. Rentengutsgesetze nebst dazu ergangenen Erlassen und Entscheidung, Berlin 1898, S. 163.

[2]) Fuchs, zit. S. 217.

[3]) Sturm, „Die Lehre vom Testamentsvollstrecker nach B.G.B.", 1898, hält allerdings den § 2218 B.G.B. als einen Rückfall in dieser Theorie, aber wohl mit Unrecht.

II. Der Testamentsvollstrecker ist Vertreter des Erben. Diese Doktrin hat namhafte Vertreter (Jäger, Staudinger, Wilke, Hupka, Binder)[1]).

III. Der Testamentsvollstrecker ist Vertreter des Nachlasses[2]). Dagegen ist zu sagen, daß der Nachlaß keinerlei Rechtsfähigkeit hat, deshalb auch nicht vertreten werden kann; auch widerspricht dieser Ansicht die Möglichkeit der Beschränkung der Testamentsvollstreckung auf die bloße Verwaltung oder auf einzelne Nachlaßgegenstände §§ 2209 und 2208 I. (Hier müßte diese Theorie versagen.)

IV. Als herrschende Theorie kann heute die Amtstheorie bezeichnet werden. Der Testamentsvollstrecker handelt im eigenen Namen, nicht vermöge eines ihm übertragenen Vertretungsrechts, sondern kraft seines Amtes. Er hat seine Befugnisse zu eigenem Recht, allerdings auf Grund des vom Gesetz getragenen letzten Willens des Erblassers. Das Gesetz spricht selbst vom Amt z. B. in §§ 2197 II, 2201, 2202, 2215, 2224, 2225 und 2226 B.G.B.[3]).

---

[1]) Jäger, Erbenhaftung und Nachlaßkonkurs 1898, S. 40, Anm. 14. — Staudinger, Kommentar zu B.G.B., 2. Aufl., S. 478. — Wilke, Das Erbrecht, 1900, S. 195. — Hupka, Die Vollmacht, 1900, S. 3. — Dagegen Sturm a. a. O. S. 37.

[2]) Sturm a. a. O. S. 37. — Hellwig (Anspruch 1900, S. 220).

[3]) Vertreter dieser Auffassung sind: Protokolle V, S. 270. Strohal, Das deutsche Erbrecht I, S. 295; Markus, Sächsisches Archiv, Bd. 8, S. 53; Plank, Kommentar zum B.G.B. zu § 2197, Vorbem. 2; Dernburg, Bürg. R. I, § 172; Seckt, Beiträge zur Lehre von der Testamentsvollstreckung, 1900, S. 20 ff.; Verhandl. d. 21. deutsch. Jur.-Tages: Hartmann, Bd. 1, S. 8; ferner Gierke, Bd. 3, S. 225; Zitelmann, Recht des B.G.B., 1900, I, S. 120; Schultze, Treuhänder im geltenden Recht, S. 65; ferner Fischer-Henle, Kuhlenbeck zu § 2197; Frommhold zu § 2197; Kammergericht i. Entsch.F.G., Bd. 3, S. 44, 101; Bd. 4, S. 63, 185.

Als Rentengutsgeber kommen außer diesen aufgezählten Personen noch in Betracht die juristischen Personen des privaten und öffentlichen Rechts, vor allem der Staat. Dieser kann als Fiskus und Grundbesitzer seine Domänen und sonstigen Ländereien, Moore, gleichfalls in dieser Art veräußern.

Die Person des Rentengutnehmers ergibt sich aus dem Zweck des Gesetzes von 1891, welcher eine gesunde und dauernde günstige Verteilung des Grund und Bodens ist. Die Generalkommission muß deshalb bei Rentengutsbegründung darauf achten, daß in der Person des Rentengutsnehmers für diesen Zweck des Gesetzes Garantien gegeben sind. Danach muß der Rentengutsnehmer landwirtschaftliche Kenntnisse und nach seiner Vergangenheit Fähigkeiten zur erfolgreichen Wirtschaft aufweisen können; er soll mit den erforderlichen Betriebsmitteln zur Errichtung der Wirtschaftsgebäude und zum Ankauf des Inventars versehen sein, deshalb sollen keine gänzlich unbemittelten Leute angesetzt werden[1]).

Der Regel nach werden Stellen lediglich an männliche Personen vergeben werden, nur in Ausnahmefällen ist der Rentengutserwerb auch weiblichen Personen gestattet; dies, wenn genügend Grund für die Annahme vorhanden ist, daß die Käuferin das Gut ordnungsmäßig bewirtschafte[2]).

Nach dem Ansiedlungsgesetz von 1886 werden nur Personen deutscher Nationalität angesiedelt, und zwar be-

---

Rsp. d. O.L.G., Bd. 4, S. 122, 435, 437; Bd. 6, S. 306; Bd. 8, S. 31, 277; Bd. 9, S. 405; R.G.E. Bd. 56, S. 327; Bd. 59, S. 365; Bd. 61, S. 145.

[1]) Minist.-Erl. von 1891.

[2]) L. Minist.-Erl. vom 30 März 1893 an eine Generalkommission bei Sterneberg und Peltzer, zit. S. 73.

setzt die hier nach Gesetz zuständige Ansiedlungskommission die Stellen nur mit evangelischen und katholischen Ansiedlern. Derartige Besonderheiten bezüglich des Rentengutsnehmers sind den Rentengutsgesetzen auf Grund ihres sozialpolitischen Charakters fremd.

Über die Person des Rentengutnehmers vergewissert sich bei Begründung eines Rentenguts unter Vermittlung der Generalkommission diese dadurch, daß sie sich einen Fragebogen mit allen Einzelheiten über die Person des Rentengutnehmers von diesem ausfüllen läßt.

Für die Einigung dieser Parteien gilt das Prinzip der Vertragsfreiheit.

Der Vertrag stellt sich als Kaufvertrag dar. Es ist also zunächst Sache der Kontrahenten sich über den Kaufpreis zu einigen. Dieser ist regelmäßig in Form einer Rente zu entrichten, und zwar muß diese nicht immer eine Geldrente sein, kann vielmehr auch nach dem Gesetz vom 27. Juni 1890 in einer Körnerrente bestehen, welche nach den jährlich von der Regierung bekannt gemachten Martinimarktpreisen in Geld berechnet und abgeführt wird. — Die rechtliche Natur dieser Rente, ihre Ablösbarkeit und Umwandelbarkeit, soll der Erörterung in einem eigenen Kapitel vorbehalten sein.

Hier sei erwähnt, daß zwar die Rente der Natur des Rentenguts entsprechend das Kaufäquivalent bildet; eine Kapitalisierung der Rente d. h. eine Umrechnung der Rente in Kapital ist jedoch nicht zu umgehen, da sowohl bezüglich der Abfindung des Rentenberechtigten, der Resthypothek, ferner zur Feststellung der Feuerversicherungssumme und zur „Taxe" eine solche in Kapital ausgedrückt werden muß.

Der Kaufpreis findet seine Deckung in der baren Anzahlung und der Kaufrente; diese kann, wie später

auszuführen ist, von der Rentenbank übernommen werden. Diese Rente darf aber nur in der Höhe von der Rentenbank übernommen werden, daß ihr 25facher Betrag noch innerhalb der ersten Dreiviertel des Taxwertes sich bewegt; der Rest wird dann entweder durch Privatrente oder Resthypothek gedeckt. Sobald von der Rentenbankrente eine Summe in der Höhe der restlichen Privatrente amortisiert ist, kann auch die ablösbare an zweiter Stelle eingetragene Privatrente auf die Rentenbank überwiesen werden. Die Resthypothek widerspricht eigentlich dem Wesen des Rentenguts; deshalb gilt der Grundsatz, die Hypotheken unter für den Rentengutsgeber ungünstige Bedingungen zu stellen, damit die Privatrente der Hypothek in der Anwendung vorgezogen wird. In der Hauptsache ist diese Hypothek möglichst unkündbar zu stellen, damit der Rentengutserwerber vor Hypothekennot bewahrt bleibt.

Wird der Kauf durch Vermittlung der Generalkommission vollzogen, so hat diese streng darauf zu achten, daß den Rentengutserwerbern ihre Rentengüter nicht zu teuer, sondern zu einem angemessenen wirtschaftlichen Werte übereignet werden, andernfalls hat die Generalkommission ihre Mitwirkung abzulehnen.

Nicht zu verwechseln mit dem Kaufpreis ist die Taxe des Übereignungswertes der Rentengüter. „Die Taxe macht die Generalkommission für ihre Zwecke und zwar für zwei Zwecke: einmal um die Sicherheit der Beleihung beurteilen zu können und zum andern zur Beurteilung des ganzen Geschäfts, ob sie überhaupt auf die Angelegenheit eingehen will; und in letzter Beziehung würdigt sie die Frage, daß auch die Rentengutsnehmer nicht überlastet werden“[1]). — Kaufpreis und Taxwert werden, wie die

[1]) Der Minister für Landwirtschaft, Domänen ꝛc. v. Heyden im preuß. Landtag am 1. Februar 1893.

Generalkommission zu Bromberg in der Zirkularverfügung vom 28. November 1892 zum Ausdruck bringt, in der Regel sich nicht genau decken. Die Kaufpreise werden „mit Rücksicht auf den erheblichen Umfang, der dem Rentengutsgeber gegenüber dem Rentengutsnehmer obliegenden Verpflichtungen im bezug auf die Unterstützung derselben bei der Wirtschaftseinrichtung, der Hergabe des zu den gemeinschaftlichen Anlagen, Wegen ꝛc. erforderlichen Grund und Bodens und endlich der von demselben zu bestreitenden öffentlichen Lasten naturgemäß gesteigert werden müssen, ohne daß sie jedoch zu einem auffallenden Mißverhältnis zwischen Taxe und Kaufpreis führen dürfen, wenn nicht anders die Lebensfähigkeit der Stellen bedroht sein sollen." Eine Differenz in entgegengesetzter Richtung, nämlich, daß die Taxe den Kaufpreis übersteigt, kann nur in ganz besonderen Ausnahmefällen vorkommen und begründet den Verdacht ganz verfehlter Taxgrundsätze.

Zum Vertragsinhalt gehört ferner die Einigung über den Gegenstand. Wie schon ausgeführt, muß das Grundstück ein ländliches sein, ferner beschränkt das Gesetz von 1891 diese Grundstücke bezüglich ihrer Größe auf mittlere und kleinere. Zwar hat das Gesetz von 1890 noch keine derartige Beschränkung gekannt; allein es fand tatsächlich auch erst Anwendung, nachdem es durch das Gesetz von 1891 eine Ergänzung erhalten hatte. Damit aber die dort in Aussicht gestellte staatliche Hilfe und Vermittlung gewährt wurde, mußte es sich um ein „Rentengut von mittlerem oder kleinerem Umfang" handeln. Wie § 1 Abs. 4 und 5 des Gesetzes von 1890 bestimmt, muß zwar dieses Rentengut frei von den Hypotheken und Grundschulden des Grundstücks, von dem es abgetrennt wird, begründet werden. Es soll also der Rentengutnehmer ein freies Eigentum erhalten; das schließt jedoch nicht aus,

daß er in seiner freien Verfügungsgewalt über das ihm übereignete Grundstück gewissen Beschränkungen unterworfen sein soll. Diese Beschränkungen bedürfen, um dinglich zu wirken, der Eintragung, soweit das Gesetz nicht ein anderes bestimmt und gewisse Einschränkungen kraft Gesetzes bestehen, die ohne besondere Eintragung gegen jeden Dritten und neuen Eigentümer wirken[1]).

Es kann vereinbart werden, daß eine Zerteilung des Grundstücks und eine Abveräußerung von Teilen desselben von der Zustimmung des Rentenberechtigten abhängig sein soll[2]). — Weil es zweifelhaft war, ob eine solche vertragliche Verfügungsbeschränkung zulässig sei, wurde sie ausdrücklich ins Gesetz von 1886 aufgenommen[3]). — Wir haben es hier mit einer Bestimmung zu tun, welche einer Parzellierungsgefahr vorbeugen soll. Es sollen der Ansiedlungskommission und privaten Rentengutsgebern Mittel in die Hand gegeben werden, den nationalpolitischen und sozialpolitischen Zweck der Gesetze zu sichern.

Diese Bestimmung wirkt als gesetzliche Einschränkung des Eigentums, wenn das Gut unter Mitwirkung der Generalkommission begründet ist und darauf eine Rentenbankrente ruht. Damit diese Bestimmung durch Ablösung der Rente zum Zwecke der Spekulation nicht umgangen wird, bedarf nach § 6 Ziff. 4 Satz 2 des Gesetzes von 1891 eine derartige Kapitalsablösung innerhalb der ersten 10 Jahre nach Begründung des Rentenguts der Genehmigung der Generalkommission.

---

[1]) § 4 und 6, Ziff. 4, Gesetz von 1891.

[2]) § 3 des Gesetzes vom 27. Juni 1890.

[3]) § 5 des Gesetzes von 1886, Komm.-Ber. Abg.-H., Druckf. Nr. 125, 1886, S. 17.

Der Verkauf des Rentenguts als ganzes ist zulässig, da der Rentengutsnehmer volles Eigentum hat, der Verkauf kann jedoch ebenfalls von der Einwilligung des Rentenberechtigten durch vertragliche Abmachung abhängig gemacht werden. Diese Bestimmung kommt auf ein Vorkaufsrecht heraus[1]). Diese Bestimmung dient auch, wie fast alle gesetzlichen und vertraglichen Beschränkungen dem Zwecke, den dauernden Bestand des Rentenguts zu sichern, dem Rentengutsgeber ein wirksames Mittel in die Hand zu geben, damit er auch auf das spätere Schicksal des Rentenguts Einfluß behalte. Das Vorkaufsrecht versagt aber bei Tausch, Schenkung, Erbgang ꝛc., es konnte also z. B. das Rentengut in den Ostmarken gerade in die Hände derjenigen gelangen, gegen welche sich das Gesetz von 1886 richtet, in den Besitz von Polen[2]), deshalb wurde durch Art. 29 des preuß. Ausführungsgesetzes zum B.G.B. ein dingliches Wiederkaufsrecht wieder eingeführt.

Das B.G.B. kennt ja kein Wiederkaufsrecht mit dinglicher Wirkung, aber der Art. 62 E.G. gab ganz allgemein die Ermächtigung, landesgesetzliche Vorschriften über die Rentengüter zu erlassen. Davon machte Preußen in dem erwähnten Art. 29 A.G. Gebrauch.

Das dingliche Wiederkaufsrecht ist in analoger Weise wie das dingliche Vorkaufsrecht des Reichsgesetzes (B.G.B. §§ 1094—1104) geregelt; anderseits hat es viele Elemente des persönlichen, obligatorischen Wiederkaufsrechts (B.G.B. §§ 497 Abs. 1, 498—502) in sich aufgenommen.

Begründet kann es nach Art. 29 § 1 A.G. werden als subjektiv-persönliches oder subjektiv-dingliches Recht,

---

[1]) Stier-Somlo, S. 58.

[2]) Vgl. Begründung zu Art. 29.

d. h. es kann in der Weise bestellt werden, daß es bloß zugunsten des Veräußerers in Person wirkt oder auch in der Weise, daß es dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zustehen soll, von dem das Rentengut veräußert wurde. Jedoch trifft § 10 des Art. 29 die Bestimmung, daß das subjektiv-dingliche und das subjektiv-persönliche Recht nicht ineinander sollen übergeführt werden, also soll das Recht, solange es nicht durch Ausübung erlischt, entweder mit dem Grundstückseigentum oder mit der Person verbunden bleiben. Dieses dingliche Wiederkaufsrecht muß jeweils vertraglich bestellt werden, da es kein gesetzliches Recht ist; die Form muß nach § 313 B.G.B. gerichtliche oder notarielle Beurkundung sein, da es sich um eine Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums am Rentengut, allerdings unter aufschiebenden Bedingungen handelt[1]).

Das dingliche Wiederkaufsrecht ist aber kein unbeschränktes; es erleidet vielmehr gesetzliche Einschränkungen und kann auch vertraglich beschränkt werden.

Wie erwähnt, sind die landesgesetzlichen Vorschriften den reichsgesetzlichen über Vorkaufsrecht nachgebildet, allein gerade in diesen Bestimmungen (Art. 29 § 3 A.G.) weichen sie erheblich von dem korrespondierenden § 1097 B.G.B. ab.

Denn nicht nur im Fall des Verkaufes, sondern in allen Fällen der Begründung einer Verpflichtung zur Eigentumsübertragung, sowie auch im Falle der zwangsweisen Veräußerung soll das Recht ausgeübt werden können. Dabei ist nicht erforderlich, daß bereits die Eigentumsübertragung vor sich gegangen sei. Ebensogut wie man aber durch Vertrag das Recht überhaupt aus-

[1]) Vgl. R.G.Z. 69, 281.

schließen oder auf einen Fall beschränken kann, so kann man es auch vertraglich auf andere Fälle ausdehnen, jedoch nur in dem gesetzlich festgelegten Rahmen: nämlich für den Fall des Todes des Eigentümers (Rentenguts-nehmers) und für den Fall der Verletzung der im Renten-gutsvertrag übernommenen Verpflichtungen. Die Be-gründung [1]) des § 3 sagt hierzu: „Es pflegen im Renten-gutsvertrag auferlegt zu werden: die Pflicht, auf dem Rentengut zu wohnen und seine Bewirtschaftung selbst zu führen; die Pflicht, die wirtschaftliche Selbständigkeit des Rentenguts durch Erhaltung des guten baulichen Zustandes der darauf befindlichen oder darauf zu errichten-den Gebäude, sowie des erforderlichen landwirtschaftlichen Inventars zu bewahren."

Nicht nur inhaltlich, auch zeitlich ist die Ausübung des Wiederkaufsrechts begrenzt; es muß nämlich inner-halb dreier Monate nach Eintritt vom Berechtigungsfalle ausgeübt werden, andernfalls ist es für diesen Fall ver-wirkt. Diese gesetzliche Frist kann auch ersetzt werden durch eine vertragliche Ausschlußfrist. Der Zweck dieser zeitlichen Begrenzung ist, daß der Verpflichtete und der dritte Eigentümer nicht völlig der Willkür des Berech-tigten überlassen sind. (Begründung zu Art. 29 § 6 S. 103.)

Das persönliche Wiederkaufsrecht kann nur bis zum Ablauf von 30 Jahren geltend gemacht werden. Diese Bestimmung ist auf das dingliche Wiederkaufsrecht nicht übernommen worden. Als Gründe dieser Tatsache werden angeführt die Dauer der Amortisationsperiode ($56^1/_2$ bezw. 60 Jahre), sowie der nationale und wirtschaftliche Zweck der Rentengutsgesetzgebung, der das Interesse des Staates an dem Rentengut über diese Frist hinaus fesselt [2]).

[1]) Begründung (Textausgabe) S. 102.

[2]) Begründung S. 103.

Die rechtlichen Beziehungen zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten sind nach Art. 29 § 5 Abs. 1 die nämlichen wie beim obligatorischen Wiederkaufsrecht mit Ausnahme des § 497 Abs. 2 B.G.B.; denn diese Bestimmung paßt nicht für Rentengüter, da hier eben nicht gegen einen Kaufpreis, sondern gegen Rente verkauft wird. Deshalb heißt es in der Begründung zu § 5:

„Wenn im Vertrag der Kapitalisationsfaktor der Rente nicht vereinbart ist, fehlt es an einer Feststellung des Kaufpreises beim Verkaufe. Es werden somit die Beteiligten im Rentengutsvertrage Bestimmungen über Festsetzung des Wiederkaufspreises zu treffen haben. Dies ist zur Zeit bei den vom Staat ausgegebenen Rentengütern regelmäßig der Fall."

Im übrigen ist der dingliche wie der obligatorische Wiederkauf an keine Form gebunden; er erfolgt durch formlose Erklärung des Verkäufers. Die Herausgabepflicht erstreckt sich nicht nur auf das Gut selbst, sondern auch auf das Zubehör (A.G. Art. 29 § 4 und § 5 mit § 498 B.G.B). Rechte Dritter, die der Verpflichtete vor Eintritt des Wiederkaufsfalles begründet hat, hat er wieder zu beseitigen; Verwendungen, die den Wert des Gutes erhöhen, sind zu ersetzen, außerdem hat der Verpflichtete das jus tollendi.

Im Verhältnis zu Dritten hat das Wiederkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung (§ 5 Abs. 2 Art. 29 A.G.). Das entspricht wieder ganz dem § 1098 II B.G.B. Die Wirkungen bestimmen sich demgemäß aus § 883 B.G.B. Die Eintragung des Wiederkaufsrechts wirkt also so, als ob statt seiner ein Anspruch auf Eigentumsübertragung vorgemerkt wäre. Vor allem ist also jede Verfügung des Verpflichteten nach der Eintragung des Wiederkaufs-

rechts insoweit unwirksam, als dadurch das Wiederkaufsrecht vereitelt oder beeinträchtigt würde.

Dem Rentengutsnehmer wird im Vertrage auferlegt, innerhalb einer bestimmten Frist — zwei Jahre — das Rentengut mit dem notwendigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden zu bebauen (§§ 2 und 4 des Gesetzes von 1891). Das Gut soll ja seiner Zweckbestimmung nach eine wirtschaftliche Selbständigkeit erlangen und dazu sind Wohn- und Wirtschaftsgebäude unumgänglich erforderlich. Ferner wird, wenn die Vermittlung der Rentenbank angerufen wird, der Rentengutnehmer verpflichtet, innerhalb einer gewissen Pflicht die Gebäude bei einer der von der Rentenbankdirektion zugelassenen Anstalten gegen Feuersgefahr zu versichern.

Zum Zweck der Innehaltung dieser beiden letztgenannten Verpflichtungen wird gewöhnlich im Vertrage eine beträchtliche Konventionalstrafe festgesetzt; außer dieser kann die Generalkommission den mit seiner Verpflichtung Rückständigen des Rentenguts entsetzen[1]). Diese Mittel kommen jedoch nur dann in Betracht, solange der Vertrag noch nicht von der Auseinandersetzungsbehörde bestätigt ist; ist aber auf Grund der Bestätigung durch Eintragung das Eigentum erlangt, dann kann der Säumige im Verwaltungszwangsverfahren außer Besitz gesetzt werden, welcher Maßregel er sich für diesen Fall ausdrücklich vertraglich zu unterwerfen hat[2]). Von diesen strengen Maßregeln wird aber kaum Gebrauch gemacht; zweckmäßig ist die Eintragung einer Konventionalstrafe im Grundbuch oder die Anwendung der der Rentenbank

[1]) Vgl. ferner § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 7. Juli 1891.

[2]) Vgl. das bei Waldhecker, Die preuß. Rentengutsgesetze in Theorie und Praxis, 1894, Berlin, S. 226 angeführte Formular des Rentengutsvertrags der Generalkommission zu Bromberg.

in § 19 des Rentenbankgesetzes vom 2. März 1850 zustehenden administrativen Exekution. —

Die Ausführung dieser Bestimmung, Gebäude zu errichten 2c., stellten an das doch meist geringe Vermögen des Rentengutnehmers erhebliche Ansprüche, selbst wenn der Rentengutsgeber im Vertrage zur Unterstützung durch Anfahren des Baumaterials, Schaffung von Zugangswegen und deren Erhaltung verpflichtet war. Damit aber der Rentengutsnehmer seinen Verpflichtungen leichter nachzukommen vermag, kann dem Rentengutnehmer nach § 2 des Gesetzes von 1891 zur erstmaligen Einrichtung eines kleinen oder mittleren Rentengutes durch Einrichtung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, durch Vermittlung der Auseinandersetzungsbehörde ein unkündbares amortisierbares Baudarlehen in Rentenbriefen gegeben werden. — Die Bewilligung dieses Baudarlehens kann in einem besonderen Passus des Vertrages vereinbart werden, stellt aber lediglich ein Rechtsverhältnis zwischen Rentengutsgeber und der Rentenbank dar.

Nach § 8 des Gesetzes zur Beförderung der Begründung von Rentengütern wird die Übernahme dieser Rentenbankrente bis zur ordnungsmäßigen Herstellung der Gebäude oder eines Teils derselben ausgesetzt, während sich das Kreditbedürfnis in den meisten Fällen schon vor oder spätestens mit Beginn der Gebäudeerrichtung einstellen wird. Auch kann nach dem Gesetz lediglich dem Rentengutnehmer das Baudarlehen gewährt werden, nicht dem Rentengutgeber, falls dieser die Gebäude errichten wollte[1]). Um nun den Rentengutnehmer und

[1]) Es kommt vor, daß der Rentengutnehmer die Baurente für Bauforderungen dem Rentengutgeber abtritt, wenn dieser die Errichtung der Gebäude vornimmt.

dem Rentengutgeber einen billigen Kredit zu schaffen vor Bestätigung des Regresses und vor Übernahme der Rente durch die Rentenbank, können Zwischenkreditverträge vereinbart werden, nach dem § 1 des Gesetzes betreffend die Gewährung von Zwischenkredit bei Rentengutsgründungen, welcher lautet:

„Soweit für die Errichtung von Rentengütern die Vermittlung der Generalkommission eintritt, kann zur Abstoßung der Schulden und Lasten der aufzuteilenden oder abzutrennenden Grundstücke und zur erstmaligen Besetzung der Rentengüter mit den notwendigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden der erforderliche Zwischenkredit aus den Beständen des Reservefonds der Rentenbanken gewährt werden. Dem Fond darf hierfür ein Betrag bis zu 10 Mill. Mk. entnommen werden." —

Dieser Fond ist auf 15 Mill. erhöht worden. Nach der im April 1911 dem Abgeordnetenhause zugegangenen Rechnung über die Verwendung des auf Grund der Gesetze vom 12. Juli 1900 und vom 20. Juli 1910 zum Zwecke der Errichtung von Rentengütern aus dem Reservefond der Rentenbanken gewährten Zwischenkredits für die Zeit vom Inkrafttreten des erstgenannten Gesetzes bis Ende Dezember 1910 wurde an Zwischenkredit zugesichert insgesamt bis Ende Dezember die Summe von 56564074 Mk., wirklich gewährt die Summe von 41526562 Mk., zurückgezahlt wurden 29780202 Mk.

Im Vertrage ferner bedürfen die Verhältnisse über gemeinschaftliche Anlagen, Wege und Gräben der Regelung. — Die Hergabe des Terrains hierfür sowie die erste Instandsetzung liegt meist dem Rentengutsgeber, die Unterhaltung der Anlagen dem Rentengutsnehmer ob:

„Da nun aber die Mehrzahl der Rentengutnehmer neben den Ausgaben, die ihnen die erste Einrichtung ihres neuen Anwesens verursacht, außerstande sind, Mittel zum Bau von Wegen zu gemeinwirtschaftlichen Ent- und Bewässerungsanlagen und dergleichen aufzubringen und sie vollends die noch viel erheblicheren Kosten nicht erschwingen können, die ihnen, sofern die Rentengutsbildung eine Neubildung der politischen, Kirchen- oder Schulgemeinde zur Folge hat, diese letztere auferlegt“[1]), so werden jährlich in dem Etat der landwirtschaftlichen Verwaltung namhafte Summen „zur Gewährung von Beihilfen zu den bei der Rentengutsbildungen vorkommenden Folgeeinrichtungskosten eingestellt“.

Die Regelung der Gemeinde-, Kirchen- und Schulverhältnisse bleibt im allgemeinen den ordentlichen Verwaltungsbehörden vorbehalten[2]); „mit diesen haben sich die Generalkommissionen wegen der in Aussicht zu nehmenden Regelung ins Benehmen zu setzen“[3]); danach werden alsdann die Lasten verteilt und vertraglich übernommen[4]). Für den Fall, daß der Vertrag bestätigt wird, ehe die Schulverhältnisse oder überhaupt die öffentlich-rechtlichen Verhältnisse geordnet sind, ist es für die Generalkommission zweckmäßig, einen Teil des Kauf-

---

[1]) Erläuterungen zum Kapitel 101, Tit. 15a des Etats der landw. Verwaltung, 1895/96; vgl. Sterneberg und Peltzer, zit. S. 90.

[2]) Ministerialreskript vom 24. Juni 1892.

[3]) Vgl. Ministerialverfügung vom 16. Nov. 1891 an sämtliche Generalkommissionen.

[4]) Vgl. das Vertragsbeispiel bei Waldhecker, zit. S. 184.

preises dem Rentengutsgeber nicht auszuantworten, sondern vorläufig zurückzubehalten [1]).

Wir haben somit gesehen, daß der Gesetzgeber das ganze Verfahren in der Hand der Generalkommission und der Behörden überhaupt belassen will; der Vertrag soll aber nicht nur die Bestimmungen über das dem Eigentumserwerb zugrundeliegende Rechtsgeschäft, sondern auch die Regelung öffentlich-rechtlicher Verhältnisse und die für die Ablösung der Rente durch die Rentenbank notwendige Regelung enthalten, wie im folgenden ausgeführt werden soll.

§ 3.

Rente — Rentenbank — Freijahr.

Des Nationalökonomen Rodbertus Gedanke, „daß der landwirtschaftliche Grundbesitz in allen ihn betreffenden Rechtsgeschäften nur als das behandelt werden soll, was er ist, als ein immerwährender Rentenfond", hatte zwar sich noch nicht auf allen Rechtsgebieten der Landwirtschaft verwirklicht, — dies wird wohl noch eine Reihe von Jahren ein unerreichbares Ideal bleiben, — aber zum Zwecke der Erreichung sozialpolitischer Ziele, — und das dürfte den endgültigen Beweis für die Richtigkeit seiner Gedanken gebracht haben, — sind sie gesetzlich zum Ausdruck gebracht worden. Dies für den Kauf gegen Rente, für die Gewährung von Darlehen gegen Rente [2]) und für die Erbenabfindung in Form von Renten [3]).

Nach § 1 des Gesetzes über Rentengüter von 1890 ist die eigentümliche Übertragung eines Grundstücks gegen

[1]) Vgl. Waldhecker, zit. S. 157.

[2]) Durch das Gesetz vom 7. Juli 1891.

[3]) Durch das Gesetz betr. das Anerbenrecht bei Renten- und Ansiedlungsgütern vom 8. Juni 1896.

Übernahme einer festen Geldrente, deren Ablösbarkeit von der Zustimmung beider Teile abhängig gemacht wird, zulässig. Der Kaufpreis wird also in Gestalt von festen Geldrenten, die dauernd zu entrichten sind, stipuliert. Es handelt sich hier nicht um Amortisations- (Tilgungs)renten, deren Entrichtungsdauer beschränkt ist. Die Bestimmungen des B.G.B. über die Bestellung von Rentenschulden finden gemäß Art. 62 E.G. B.G.B. auf Rentengüter, also auf die Übernahme der hier erwähnten Geldrenten, keine Anwendung; deshalb auch nicht Art. 32 und 35 des preuß. Ausführungsgesetzes zum B.G.B.

Aus §§ 1 und 3 des Gesetzes von 1890 ergibt sich ferner, daß eine Abrede über den Ausschluß der Ablösbarkeit der festen Geldrente nicht notwendig zu erfolgen braucht. Wenn aber der Ausschluß der Ablösbarkeit vereinbart wird, kann er sich sowohl auf die ganze, als auf den kleinsten Teil der Rente beschränken; — hier hat man es mit einer Bestimmung zu tun, vermittels welcher der Staat als Rentengutsgeber sich für immer den Einfluß in nationalpolitischem Interesse auf die von ihm ausgegebenen Ansiedlungsrentengüter sichert. Die Ansiedlungskommission bestimmt nämlich, daß ein Zehntel der Rente nur mit Zustimmung beider Teile abgelöst werden kann, während der Fiskus auf das Recht der Kündigung für die Zeit von 50 Jahren verzichtet, innerhalb welcher Zeit der Kolonist die Tilgung der übrigen Rente vornehmen kann. —

Der § 3 des Ansiedlungsgesetzes von 1886 und § 3 des Gesetzes von 1890 besagt weiter, daß die Feststellung des Ablösungsbetrages und der Kündigungsfrist der Rente den vertragsmäßigen Bestimmungen überlassen bleibt. Bei vom Rentenberechtigten beantragter Ablösung darf nur der 25fache Betrag der Rente gefordert werden.

Sind Abreden über den Ausschluß der Ablösbarkeit, sowie über die Feststellung des Ablösungsbetrages und der Kündigungsfrist in das Grundbuch nicht eingetragen, so gilt Dritten gegenüber die das Grundstück belastende Rente als eine solche, welche von dem Verpflichteten nach 6monatiger Kündigung mit dem 20fachen Betrage abgelöst werden kann. —

Nach § 20 Abs. 5 des Gesetzes betreffend das Anerbenrecht bei Rentengütern von 1896 können die Miterben, wenn keine Einigung in anderer Weise erfolgt, ihre Erbanteile von dem Betrage des Anrechnungswertes nur in einer ihrerseits unkündbaren Geldrente (Erbabfindungsrente) beanspruchen. —

Danach können wir drei Arten von Renten in unserer Agrargesetzgebung, d. h. in der preußischen Rentengutsgesetzgebung feststellen.

1. Renten, die beiderseits kündbar sind,
2. Renten, welche nur auf seiten des Verpflichteten kündbar sind,
3. Renten, welche nur mit Zustimmung beider Teile ablösbar sind.

Die Anwendung der unter 1 genannten Rente, welche auf beiden Seiten kündbar ist, sowie die Anwendung der unter 2 bezeichneten Rente, welche nur auf seiten des Verpflichteten kündbar ist, zur Begründung von Rentengütern war schon vor der eigentlichen Rentengutsgesetzgebung möglich, abgesehen davon, daß die erstere sich ihrer wirtschaftlichen Natur nach von der Hypothek kaum unterscheidet, während die auf seiten des Verpflichteten kündbare, auf der anderen Seite aber unkündbaren Rente des Anerbengesetzes von 1896 ihrer wirtschaftlichen Natur nach sich nur ihrem Namen nach von der Beleihung mit unkündbaren Pfandbriefhypotheken unterscheidet. Dagegen

wesentlich neu ist die unter 3 aufgeführte Rentenart, wie sie die Gesetze von 1886 und 1890 einführten, die nur mit Zustimmung beider Teile ablösbare Rente. — Im Gegensatz zu den bisherigen Bestimmungen herrscht auch für diesen Punkt völlige Vertragsfreiheit, denn nach § 91 Abs. 3 und 4 des Gesetzes vom 2. März 1850 war es unmöglich, die Ablösbarkeit der Rente auszuschließen oder sie auf länger als 30 Jahre zu vereinbaren. Die Ablösbarkeit der Rente kann jetzt von der Zustimmung beider Teile abhängig gemacht werden; sie ist also fakultativ unablösbar; eine zeitliche Beschränkung der Unablösbarkeit, wie sie früher auf 30 Jahre festgesetzt war, ist nunmehr weggefallen.

Nur in den allerwenigsten Fällen wird ein Grundstücksbesitzer lediglich im Interesse der Staatswohlfahrt sich selbst wirtschaftlich schlechter stellen wollen. Er wird also stets darauf bedacht sein, bei Grundstücksverkäufen eine möglichst bare Anzahlung zu erhalten, um mit diesem Gelde weiter wirtschaften zu können; verkauft er aber gegen unkündbare Rente, so hat er fast keine bare Anzahlung, vielmehr ist er nur auf eine jährliche Rente angewiesen, die dem Hypothekenzins eines dauernd gestundeten Kaufgeldes in ihrer Wirkung für ihn gleicht. Er hat also kein Interesse daran, die staatlichen Bestrebungen zu fördern und Landstücke zur Schaffung selbständiger Stellen gegen Rente zu verkaufen. Es wird ja Fälle geben, wo er aus eigenem Interesse diesen staatlichen Bestrebungen zum Ziele verhilft, nämlich dann, wenn er sich auf diese Weise Arbeitskräfte zur Bewirtschaftung des eigenen Gutes sichern kann; damit ist aber der Staatswohlfahrt nicht gedient.

Um den Grundstücksbesitzer beim Verkauf gegen Rente die Wohltat der Barzahlung zu verschaffen, um

ihn dadurch zum Abverkauf des Landes zu reizen, bedurfte es der Vermittlung eines kreditfähigen Instituts. Man fand bereits eine Einrichtung vor, auf die man zu diesem Zwecke zurückgreifen konnte, das sind die Rentenbanken.

Diese sind staatliche Kreditanstalten, welche die Ablösung von Rentenverpflichtungen vermitteln, indem sie an den Rentenberechtigten eine Kapitalabfindung in staatlich garantierten Rentenbriefen entrichten, während sie vom Verpflichteten für eine Reihe von Jahren eine Rentenbankrente zur Zahlung der Zinsen und allmählichen Amortisation der Rentenbriefe erheben. Diese Rentenbanken bestehen in Preußen seit dem Rentenbankgesetz vom 2. März 1850[1]), wo sie zum Zwecke der Ablösung der Reallasten eingeführt wurden. Nach Erfüllung ihres Zwecks mehrfach, zuletzt unter dem 31. Dezember 1883 geschlossen, wurden sie durch § 14 des Rentengutsgesetzes von 1891 wieder eingeführt, indem das Gesetz betreffend die Wiederzulassung der Vermittlung der Rentenbanken zur Ablösung der Reallasten vom 17. Januar 1881[2]) von neuem mit der Maßgabe in Kraft gesetzt wurden, daß dasselbe auf diejenigen Ablösungen Anwendung findet, welche nach dem 31. Dezember 1883 bei der zuständigen Auseinandersetzungsbehörde anhängig geworden sind.

Durch das Gesetz von 1891 ist die Vermittlung der Rentenbanken für die erleichterte Bildung nur von mittleren oder kleineren Gütern zugelassen. Berechtigt zur Stellung des Antrages auf Ablösung durch Vermittlung der Rentenbank ist einmal der Rentenberechtigte, soweit

---

[1]) Preuß. Ges.-Samml. S. 112.

[2]) Ges.-Samml. S. 5.

er die Ablösung nach der kontraktlichen Abmachung verlangen kann; der Rentengutsnehmer, soweit er zur Ablösung der Rente ohne Zustimmung des andern Teils berechtigt ist, oder wenn die Ablösung von dem anderen Teil beansprucht ist[1]). Dies letztere bedeutet: der Rentengutsbesitzer darf, auch wenn ihm im Rentengutsvertrage die Befugnis dazu nicht beigelegt ist, Ablösung zu beantragen, die Vermittlung der Rentenbank zwecks Ablösung dennoch verlangen, wenn nämlich der Rentenberechtigte einmal die Ablösung beansprucht hat[2]). Für vor Inkrafttreten des Gesetzes von 1891 errichtete Rentengüter kann der Rentenberechtigte die Ablösung der Rente durch Vermittlung der Rentenbank nur unter Zustimmung des Rentengutsbesitzers beanspruchen (§ 13).

In der Höhe, in welcher die Rente von der Rentenbank übernommen wird, erlischt das ursprüngliche Rechtsverhältnis zwischen dem Rentenberechtigten und dem Rentengutnehmer; die Schuld des letzteren verwandelt sich in die Verpflichtung zur Zahlung der Rentenbankrente an die staatliche Rentenbank.

Es ist schon darauf hingewiesen worden, daß auch der Staat Rentengutsgeber sein kann. Soll nun hier die Rente abgelöst werden, so tritt nicht die Rentenbank in Tätigkeit; sie ist ja auch völlig überflüssig, wenn man bedenkt, daß der Staat sich für die ihm zustehenden Renten durch von ihm ausgegebenen Rentenbriefe abfinden lassen sollte, deshalb kann der Staat vereinbaren, daß eine Amortisationsrente an irgendeine bestimmte Staatskasse abgeführt wird. — Für den Fall, daß ein Darlehen gewährt werden soll und der Staat Rentengut-

[1]) § 1 Abs. 2 Ges. 1891.

[2]) Vgl. Komm.-Ber. Abg.-H. S. 8.

geber ist, finden die in der Rentengutsgesetzgebung für Darlehen gegebenen Vorschriften Anwendung, denn es liegt nichts im Wege, dem Rentengutsnehmer Rentenbriefe zu geben.

In welcher Weise wird der Rentenberechtigte abgefunden?

Er erhält als Abfindung entweder den 27fachen Betrag des durch die Rentenbank ablösbaren Teils der Kaufrente in $3^1/_2$ %igen oder den $23^2/_3$fachen Betrag der Rente in 4 %igen Rentenbriefen nach dem Nennwerte oder soweit dies durch solche nicht geschehen kann, in barem Gelde.

Ferner war ja die Vermittlung der Rentenbank auch dahin zugelassen, daß dem Rentengutsbesitzer zur erstmaligen Aufführung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden auf dem Rentengut ein unkündbares Darlehen gewährt werden kann. Dies geschieht in $3^1/_2$ und 4 %igen Rentenbriefen oder in barem Gelde. Den Verpflichteten steht es frei, jederzeit nach vorhergegangener 6monatlicher Kündigung am 31. März oder am 20. September die Rente zurückzuzahlen[1]). Andernfalls ist der Rentengutsbesitzer verpflichtet, das Ablösungskapital und das Darlehen durch Zahlung der Rentenbankrente zu verzinsen und zu tilgen und zwar geschieht dies:

1. falls $3^1/_2$ %ige Rentenbriefe als Abfindung oder als Darlehen gegeben sind, beträgt die Rente 4 % des Nennwerts der Rentenbriefe und des zur Ergänzung gegebenen baren Geldes,

2. falls 4 %ige Rentenbriefe gegeben sind, beträgt sie 4 % des Nennwertes der Rentenbriefe und des zur Ergänzung gegebenen Geldes und zwar hat der Renten-

[1]) § 23 und 24 Gesetz vom 2. März 1850.

gutsbesitzer die Rentenbankrente von 4% während einer Tilgungsperiode von $60^1/_2$ Jahren oder die Rentenbankrente von $4^1{}_2{}^0/_0$ während einer Tilgungsperiode von $56^1/_2$ Jahren zu entrichten[1]).

Ferner ist die Vermittlung der Rentenbank zuzulassen auf Grund der §§ 22 und 33 des Gesetzes betreffend das Anerbenrecht von 1896. Hier im Falle der Intestaterbfolge und auch in gewissen Fällen außerhalb derselben[2]) die Erbabfindung der Miterben auf die Rentenbank übernommen werden. In diesem Falle erhält der Rentenbankberechtigte den $24^1/_2$fachen Betrag in $3^1/_2{}^0/_0$igen oder den 26fachen Betrag in $3^0/_0$igen Rentenbriefen. Bei wesentlicher Veränderung des Zinsfußes kann für künftige Abfindungen das Vielfache der Erbabfindungsrente im Wege königlicher Verordnung anderweit festgestellt werden. Die Rentenbankrente des Anerben beträgt bei $3^1/_2{}^0/_0$igen Rentenbriefen 5% und zwar 35 Jahre lang, bei $3^0/_0$igen Rentenbriefen $4^1/_2{}^0/_0$ des Nennwertes und zwar $37^2/_{12}$ Jahre lang.

Auf Grund des § 3 des Rentenbankgesetzes vom 2. März 1850 sind die Rentenbanken mit staatlichen Betriebsfonds ausgestattet und sammeln einen Reservefond an. Durch die Gesetze betreffend die Gewährung von Zwischenkredit bei Rentengutsgründungen vom 12. Juli 1900 und 20. Juli 1910 ist bestimmt worden, daß die Rentenbank von diesem Reservefond 15 Mill. Mk. als Zwischenkredit den Rentengutsgebern und Rentengutsnehmern gewähren kann. Dieser Zwischenkredit kann jedoch nur für solche Rentengüter zur Verfügung stehen, welche unter Leitung der Generalkommission begründet sind; eine

---

[1]) § 3 des Gesetzes von 1891.

[2]) Siehe unten.

spätere Mitwirkung der Generalkommission bei Rentenablösung oder Gewährung von Baudarlehen, würde die mangelnde Mitwirkung bei Begründung nicht für die Gewährung des Zwischenkredits heilen. Die Entscheidung der Frage, wer über den Zwischenkredit zu verfügen hat, ist durch das Gesetz den Ressortministern überlassen und diese haben die Verfügung der Seehandlung übertragen. Es handelt sich beim Gewähren von Zwischenkredit nicht um ein gesetzlich bevorrechtigtes Rentenrecht, wie es die Rentenbankrente darstellt, sondern um die Gewährung von einem Darlehen aus dem Reservefond der Rentenbank „gegen rein bankiermäßige Sicherheiten". Es ist begreiflich, daß man zu derartigen Geschäften, die mit dem Bankiergewerbe vertraute Leitung einer staatlichen Bank für geeigneter hielt, als die Auseinandersetzungsbehörde [1], die, wie wir später sehen werden, darüber zu entscheiden hat, ob eine Vermittlung der Rentenbank für Rentenablösungen erfolgen kann.

Mit Rücksicht auf die mannigfachen Schwierigkeiten, mit welcher der Rentengutsnehmer in der ersten Zeit seiner Wirtschaft zu kämpfen hat, da er doch meist wenig vermögend ist, wird ihm bekanntlich seitens der Rentenbank das Baudarlehen und der Zwischenkredit gewährt; jedoch man kommt ihm noch in anderer Weise entgegen und zwar vermittels des sogen. Freijahrs.

Das sogen. Freijahr [2] hat die Bedeutung, daß, wenn die Ablösung der Rente (§ 1) oder die Gewährung des Darlehens (§ 2) mit der Begründung des Rentenguts erfolgt, der Rentengutsbesitzer auf seinem vorherigen Antrag

[1] Vgl. Gutachten des Oberlandeskulturgerichts Berlin vom 28. Februar 1908, in der Zeitschr. f. d. Landeskulturgesetzgebung der preuß. Staaten, Bd. 37, Heft 1, S. 39, 1909.

[2] § 5 des Rentengutsgesetzes von 1891.

hin innerhalb des ersten Jahres eine Rentenbankrente nicht zu entrichten braucht. Der hierdurch der Rentenbank entstehende Ausfall wird dadurch gedeckt, daß das abzulösende Kapital um die einjährigen Zinsen der Rentenbriefe und des zur Ergänzung gegebenen baren Geldes erhöht und von dieser Summe die in Gemäßheit des § 3 berechnete Rentenbankrente während der Tilgungsperiode von $60^1/_2$ resp. $56^1/_{12}$ Jahren gezahlt wird[1]). Der Rentengutgeber wird von der Bewilligung des Freijahrs nicht berührt, er erhält mit der Übernahme der Rente auf die Rentenbank die Rentenbriefe in unveränderter Höhe. Wir sehen also, daß es sich gar nicht um ein „Freijahr" in des Wortes Bedeutung handelt, sondern nur um ein Stundungsjahr; denn an einem Erlaß der Rente in dem ersten Jahre ist nicht gedacht, lediglich an eine Stundung. In einigen Bezirken ist von den Auseinandersetzungsbehörden deshalb der Ausdruck „Stundungsjahr" eingeführt, da das Wort Freijahr Ansiedler getäuscht hat und zu Unzuträglichkeiten führte.

Da der Staat bei allen diesen Konzessionen nicht zugunsten der Rentengutsnehmer und Rentengutsgeber aus eigenen Mitteln zusetzen darf, gewährt er alle Wohltaten der Rentengutsgesetze nur, wenn die durch Gesetz oder Vertrag ausbedungenen Voraussetzungen zu seiner Sicherheit gegeben sind; „denn Operationen der Rentenbanken können nur dann mit Erfolg durchgeführt werden, wenn auf das richtige Eingehen der Rentenzahlungen stets mit Sicherheit zu rechnen ist" (Motive).

Eine Vermittlung zur Beschaffung zur Ablösung von Renten oder Darlehen durch die Rentenbank werden die

---

[1]) Die Ansiedlungskommission gewährt ihren Ansiedlern in der Ostmark 3 Freijahre.

Staatsbehörden von vornherein ablehnen, wenn nicht schon in der Person des Nachsuchenden eine gewisse Gewähr gegeben zu sein scheint, auch muß ein Vorrang vor allen anderen privatrechtlichen Belastungen zugesichert werden[1]). Der so gesicherte Rang muß außerdem seinem Werte nach innerhalb des durch § 6 des Gesetzes von 1891 bestimmten Taxwertes liegen. — Die erste Sicherheit aber für den gewährten Kredit ist in der Lebensfähigkeit des Gutes selbst gegeben. Im besonderen ist für Sicherheit der Rentenbank durch Einzelbestimmungen gesorgt.

Ein bereits von der Rentenbank gegebenes, sonst unkündbares Darlehen kann die Rentenbank sofort zurückfordern, wenn der Schuldner

1. den Auflagen zur ordnungsmäßigen Unterhaltung und Versicherung der Gebäude nicht nachkommt,

2. wenn derselbe in Konkurs gerät und

3. wenn er durch Zwangsvollstreckung zur Zahlung der rückständigen Rentenbankrente angehalten werden muß[2]),

4. wenn eine Zerstückelung des Rentengutes stattfindet, so daß auf ein Grundstück weniger als 3 Mk. Teilrente fällt. Hier ist zu bemerken, daß lediglich Säumigkeit des Verpflichteten in der Rückzahlung zu der sofortigen Rückforderung des ganzen Darlehens die Rentenbank noch nicht berechtigt. — Außerdem genießen die Geldrenten nach §§ 18—21 des Rentenbankgesetzes von 1850 zusammengefaßt folgende Vorzüge zur Sicherung der Rentenbanken:

1. Bei Konkurrenz mit anderen Realverpflichtungen haben sie die Vorzugsrechte der Staatssteuern,

---

[1]) § 7 Rentengutsgesetz 1891.

[2]) § 2 Gesetz von 1891.

2. sie sind durch staatliche Organe zu erheben und im Verwaltungszwangsverfahren direkt einziehbar,

3. sie sind bei Zerteilung des Grundstücks zu behandeln wie Staatssteuern,

4. die Versicherung der auf rentenpflichtigen Grundstücken entrichteten Gebäude kann im Verwaltungswege erzwungen werden.

Nach Art. 22 Abs. 3 des preuß. A.G. zum B.G.B. bedürfen sie zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht der Eintragung.

Während wir festgestellt haben, daß eine Zerteilung oder Abveräußerung von Teilen eines Gutes kontraktlich ausgeschlossen werden kann, finden wir in § 4 des Gesetzes von 1891 eine Bestimmung, welche *kraft Gesetzes* die Aufhebung der wirtschaftlichen Selbständigkeit, die Zerteilung des Rentengutes, sowie die Abveräußerung von Teilen desselben für unzulässig erklärt, solange *eine Rentenbankrente* auf dem Rentengute haftet.

Die Genehmigung für die Aufhebung der wirtschaftlichen Selbständigkeit 2c. steht nicht der Rentenbank zu. Das ist, wie wir später sehen werden, Sache der Generalkommission. Die Selbständigkeit der Rentenbank beschränkt sich auf die Verwaltung der ihr überwiesenen Renten, „ihre Selbständigkeit bezieht sich im wesentlichen nur auf den inneren Geschäftsbetrieb, die Einziehung der ihr überwiesenen Renten und ihr Verhältnis zur Staatskasse. Hiervon abgesehen und bei der Tätigung eigentlicher bankmäßiger Geschäfte befindet sich die Rentenbank in völliger Abhängigkeit von der Auseinandersetzungsbehörde. Sie ist vom Gesetz lediglich als der Bankier der Generalkommission gedacht“ [1]). Die Tätigkeit der Generalkommission in ihrem

[1]) Vgl. Gutachten des Oberlandeskulturgerichts vom 28. Februar 1908. Zeitschrift für Landeskulturgesetzgebung Heft 1, S. 39.

Verhältnis zu der Rentenbank bestimmt § 12 des Rentenbankgesetzes vom 2. Mai 1850 dahin: „Die Rechte der Rentenbank hat die Generalkommission von Amts wegen wahrzunehmen".

§ 4.

Generalkommission — Grundbuchamt.

Die Generalkommissionen sind mit der neueren Landeskulturgesetzgebung entstanden. Das Edikt betreffend die Regulierung des gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnisses vom 14. September 1811[1]) bestimmt im § 59:

> „Um eine schnelle und sachverständige Ausführung der hier verordneten Maßregeln zu befördern und zu sichern, werden wir für jede Provinz eine besondere Generalkommission aufstellen, die sich ausschließlich mit diesen Gegenständen beschäftigen und dahin wirken soll, daß die Auseinandersetzungen der Interessenten und in deren Ermangelung durch Kommissionen erfolge und alle Weitläufigkeiten vermieden werden".

Die Generalkommissionen waren für die Regulierung der gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnisse und die damit verbundene Gemeinheitsteilungen ausschließlich zuständig, nachdem ihnen durch das Gesetz vom 7. Juni 1821 die Ausführung der Gemeinheitsteilungs- und Ablösungsordnung[2]) übertragen war.

Die Verfassung der Generalkommission ist eine kollegiale. Das Kollegium besteht aus 5 Mitgliedern einschließlich des Vorsitzenden, von denen mehr als die Hälfte die Befähigung zum Richteramt haben muß. Diese sind

---

[1]) Ges.-Samml. 281.

[2]) Ges.-Samml. S. 53 ff.

frühere Spezialkommissare, welche als solche auf eine langjährige Tätigkeit und Erfahrung in landwirtschaftlichen Kreisen zurückblicken, den Rest des Kollegiums bilden praktische Landwirte. Die Generalkommissionen sind als besondere Gerichte zugelassen [1]); sie sind gleichzeitig Verwaltungs- und richterliche Behörden, die als solche das Auseinandersetzungsverfahren zu Ende führen. Sie sollen zu einem positiven Ergebnis kommen, d. h. nicht nur den Hauptgegenstand der Auseinandersetzung, sondern auch alle anderweitigen Rechtsverhältnisse regulieren und entscheiden und die Interessenten zu einem völlig geordneten Zustande zurückführen [2]). Aus diesem Gedanken heraus sind sie auch für das Zwangsvollstreckungsverfahren wegen eigener und der Entscheidung des Oberlandeskulturgerichts zuständig, ferner auch für solche Geschäfte, deren Regulierung zwar in keinem notwendigen Zusammenhange mit dem Hauptgegenstande der anhängigen Auseinandersetzung steht, welche aber zur Besserung des Hauptgeschäfts gereicht [3]).

Die Generalkommission soll die Interessen der entfernteren Teilnehmer als der eingetragenen Gläubiger, der Lehens- und Fideikommißfolge und Anwärter, die nach den Gesetzen nicht zugezogen werden, wahrnehmen [4]). In ihrer Hand liegt auch die Ausübung des landespolizeilichen Interesses sowie die ordentliche Verteilung der öffentlichen Lasten und Realabgaben. — „Es war klar, daß eine so zusammengesetzte Behörde für das Rentengutsverfahren die beste Bürgschaft sowohl in der erprobten Art der Beschäftigung als in der Zusammensetzung der Mitglieder

[1]) Gerichtsverfassung § 14 Abs. 2.

[2]) § 7 Verordnung vom 30. Juni 1834, Ges.-Samml. 1896.

[3]) § 8 Verordnung vom 30. Juni 1883.

[4]) § 4, 45 Verordnung vom 20. Juli 1817, Ges.-Samml. S. 161.

bot. Deshalb wurde auch sofort an die Generalkommission gedacht als die zur Durchführung der Rentengutsbildung zu bestellende Behörde“ [1]). In § 12 des Rentengutsgesetzes von 1891 wurde darum die Bestimmung aufgenommen, daß die Gründung eines Rentenguts auf Antrag durch Vermittlung der Generalkommission erfolgen kann und auf das Verfahren u. s. w. die für die Gemeinheitsteilung geltenden Bestimmungen Anwendung finden.

Wird die Begründung eines Rentenguts beantragt, so hat die Generalkommission das Vorhandensein aller gesetzlichen Bedingungen zu prüfen; dabei ist für ihr freies Ermessen ein weiter Spielraum gelassen, ob die beantragte Begründung des Rentenguts dem Zwecke der Gesetzgebung entspricht oder nicht; wenn sie dieselbe im staatlichen und wirtschaftlichen Interesse als wünschenswert erachtet, dann soll sie während des ganzen Verfahrens und bei der vertraglichen Einigung der Parteien die Vermittlerrolle beibehalten, um das vom Gesetz ins Auge gesetzte Ziel möglichst zu erreichen. Auch nach der Begründung des Rentenguts hat sie noch bei der Regelung aller weiterhin in Frage kommenden Verhältnisse einen hervorragenden Anteil und behält die Rentengüter, bei welchen der Staat engagiert ist, aufmerksam im Auge. — Als Verwaltungsbehörde äußert sich ihre Tätigkeit, wie schon bei der Behandlung der Rentenbanken erwähnt wurde, weiter darin, daß sie allein die Genehmigung auf Zerteilung eines mit einer Rentenbankrente belasteten Gutes erteilt [2]). Der Generalkommission steht es zu, darüber zu entscheiden, ob dem Antrag auf Ablösung der Rente oder Gewährung eines Darlehens stattzugeben ist oder nicht; sie muß prüfen,

[1]) Waldhecker S. 48, zit.

[2]) § 4 Rentengutsgesetz 1891.

ob die Sicherheit d. h. die Sicherheit für die Erfüllung des gesetzmäßigen Zwecks vorliegt, nämlich des dauernden Bestandes des Rentenguts, wofür § 7 Abs. 2 Gesetz von 1891 die Normen aufzählt.

Der Generalkommission liegt es also vor allen Dingen ob, dafür zu sorgen, daß die Rentenbanken sichergestellt sind. Wenn auch, wie wir gesehen haben, die Gewährung von Zwischenkredit in die Hände der Seehandlung gelegt ist, so ist das Mitwirken der Generalkommission auch hier nicht ganz ausgeschlossen. Zunächst kann Zwischenkredit nur den durch Vermittlung der Generalkommission gegründeten Rentengüter gewährt werden[1]), und die vom Minister unter dem 16. Oktober 1890 aufgestellten „Grundsätze über Gewährung von Zwischenkredit nach dem Gesetze vom 12. Juli 1900" machen die Darlehensgewährung ausdrücklich „von der Befürwortung der Generalkommission abhängig"[2]).

Zur Zuständigkeit der Generalkommission gehört ferner unter Hinzuziehung zweier Kreisverordneten[3]), die Taxe vorzunehmen (§ 9 vom Gesetz 1891); sie kann aber in einfachen Fällen, wenn nicht die Einteilung größerer Flächen in Rentengüter bezweckt wird, nach eigenem Ermessen die Taxe allein festsetzen[4]); ebenso bestimmt sie es allein, wenn es sich um Rentengüter handelt, die der Staat austut[5]).

In allen diesen Fällen tritt die Generalkommission als Verwaltungsbehörde auf, sie untersteht direkt dem Ministerium für Landwirtschaft, Domänen und Forsten;

[1]) § 1 des Zwischenkreditgesetzes vom 16. Oktober 1900.
[2]) Vgl. Gutachten des Oberlandeskulturgerichts, zit.
[3]) § 2 der Verordnung vom 30. Juni 1834.
[4]) Ministerialverfügung vom 16. Nov. 1891.
[5]) § 11 Rentengutsgesetz 1891.

dieses ist also auch die Instanz für Beschwerden gegen verwaltungsrechtliche Entscheidungen der Generalkommission.

Die Generalkommission hat aber auch die Funktion eines Prozeßgerichts, so kann nach §§ 3 und 4 des Gesetzes von 1890 gerichtliche Entscheidung der Generalkommission beantragt werden, ob der Rentengutserwerber trotz einer etwaigen Verfügungsbeschränkung über sein Rentengut verfügen kann, wenn es im gemeinwirtschaftlichen Interesse wünschenswert erscheint.

Als nächste gerichtliche Instanz für Berufungen gegen gerichtliche Entscheidung der Generalkommission ist das für ganz Preußen bestellte Oberlandeskulturgericht in Berlin vorgesehen.

In dritter Instanz ist in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, welche in erster Instanz zur Zuständigkeit der Generalkommission gehörten, das Reichsgericht zuständig; dies jedoch nur dann, wenn es sich um Entscheidungen von strittigen Rechtsverhältnissen handelt, die außerhalb eines Auseinandersetzungsverfahrens durch Anhängigmachung eines Rechtsstreites im ordentlichen Rechtswege entschieden hätten werden können[1]).

Die Tätigkeit der Generalkommission ist mithin eine äußerst vielseitige und nimmt den Rentengutsgebern und Rentengutsnehmern eine große Last ab. Für den Fall, daß die Generalkommission nicht bei der Begründung beteiligt ist, sondern erst später bei Rentenablösung in Aktion tritt, gehen den betreffenden Gütern so zahlreiche Vorteile verloren, daß von dem einzelnen bei einer Rentengutsbildung im Kleinen ihre Vermittlung bisher ausschließlich in Anspruch genommen wurde. — Ohne Generalkommission begründete Rentengüter sind in folgen-

---

[1]) Peltzer, Die Begründung von Rentengütern ꝛc. Berlin 1895.

der Weise benachteiligt: Während die Generalkommission den von ihr bestätigten Vertrag in Verbindung mit dem Vertrag über die Ablösung der Rente gleich dem zuständigen Grundbuchrichter mit dem Ersuchen auf Umschreibung des Eigentums einreicht, müssen hier die Parteien selbst die in ihren Formalitäten umständliche Auflassung vornehmen, dann ins Grundbuch erst einmal die Kaufrente eintragen und nach Ablösung diese löschen und schließlich wieder die Rentenbankrente eintragen lassen. Die Kosten hierfür sind sehr erheblich und würden sonst nach § 12 Abs. IV Ziff. 3 Gesetz von 1891 wegfallen. Die nach diesen Paragraphen schriftlichen Vorverträge müssen nach B.G.B. § 113 notarielle oder gerichtliche Form haben. Für Streitigkeiten sind die ordentlichen Gerichte zuständig, welche für Rentengutssachen doch nicht immer das richtige Verständnis haben werden. Ein Zwischenkredit kann diesen Gütern nicht gewährt werden[1]).

Neuerdings macht sich eine starke Bewegung bemerkbar, die darauf hinzielt, die Mitwirkung der Generalkommission mehr und mehr zu beseitigen. Dies hat seinen Ursprung in folgendem:

Die Rentengutsgesetzgebung redet nur von dem einzelnen Rentengut[2]). Die soziale und politische Einrichtung hat der Gesetzgeber, wie wir zur Genüge festgestellt haben, fast ausschließlich den leitenden Behörden ohne genauere Vorschriften überlassen. Nach der Fassung der Rentengutsgesetze war die Beschaffung eines Käufers, die Einsetzung desselben als Sache des Rentengutsgebers gedacht. Dieser muß auch bei Besiedlungen in um-

[1]) Vgl. Gutachten des Oberlandeskulturgerichts, zit.

[2]) Vgl. Pagenkopf, Die innere Kolonisation, ihr Ziel und ihr gegenwärtiger Stand, Berlin 1909, S. 9. Ferner Metz, Zukunft der inneren Kolonisation im östl. Deutschland, 1910, S. 12 und 13.

fangreichem Maße die Kosten für Ordnung der Gemeinde, Kirchen und Schulverhältnisse tragen. Diese bei Besiedlungen im größeren Stile erforderlichen sehr erheblichen Betriebskapitalien fehlten meist. Um diesen fühlbaren Mangel abzuhelfen, kam man auf den Gedanken, Gesellschaften und Genossenschaften heranzuziehen, welche die Kolonisation in die Hand nehmen sollten; so entstanden z. B. die Deutsche Ansiedlungsgesellschaft, die Pommersche Ansiedlungsgesellschaft und die Ostpreußische Landesgesellschaft. Allein selbst deren Mittel reichen nicht aus; man hat nun die Absicht, diese Art Gesellschaften — bei der Ostpreußischen Landesgesellschaft ist es bereits geschehen [1]) — durch den Beitritt öffentlich-rechtlicher Korporationen, so der Provinzen und der Kreise und deren Beiträge besser zu finanzieren. Nach der Ansiedlungsnovelle vom 10. August 1904 hat der Kreisausschuß eine entscheidende Mitwirkung bei der Regelung der öffentlich-rechtlichen Verhältnisse im Falle von Ansiedlungen; „durch den Beitritt der Kreise aber zu einer Gesellschaft, die vorzugsweise bäuerliche Ansiedlung betreibt, kommen sie in Widerstreit der Pflichten"; und zwar erhellt dies schon daraus, daß eine Gesellschaft nach kaufmännischen Grundsätzen möglichst auf Sparsamkeit bedacht sein muß. Die schwierige Lage, in welche die Selbstverwaltungsbehörden durch ihren Beitritt kommen, kennzeichnet sich noch besser, wenn man bedenkt, daß ein großer Teil von Großgrundbesitzern „der inneren Koloni-

[1]) In Ostpreußen wird es voraussichtlich bald zur Beseitigung der Mitwirkung der Generalkommission kommen. Vgl. Metz, Zukunft der inneren Kolonisation; nach Meldung der „Königsberger Hartungschen Zeitung" vom 6. Mai und der „Deutschen Tageszeitung" Nr. 234, 1911 nicht vor Oktober 1911, ihre Beseitigung ist jedoch beschlossen.

sation einen mindestens passiven, vielfach aber auch direkt aktiven Widerstand leistet“ [1]) und schließlich „jede Selbstverwaltungsbehörde auf solche Anschauungen der maßgebenden Kreise Rücksicht nehmen muß“ [2]).

Diese Gesellschaften wollen naturgemäß möglichst selbständig arbeiten, deshalb nichts mit der Generalkommission zu tun haben und diese ganz ausschalten. Der Staat wird aber alsdann seines Einflusses bei der Besiedlung beraubt. Dies ist überaus bedauerlich und zu verurteilen, denn „bildet die innere Kolonisation eine hohe — gegenwärtig vielleicht die höchste — Staatsaufgabe, so folgt daraus, daß der Staat sich der Lösung dieser Aufgabe zu unterziehen hat und sie nicht den Verwaltungsbehörden überlassen kann“ [3]). Wenn die Generalkommission auch in manchen Punkten vielleicht reformbedürftig ist — so wird von Praktikern die Abschaffung ihrer kollegialischen Verfassung empfohlen [4]) —, so wäre es verfehlt, so übereilt zu verfahren, wie seinerzeit im Jahre 1850 und unter Friedrich I. mit der Erbpacht verfahren wurde, indem man gleich das ganze Institut beseitigt zum Schaden der Staatswohlfahrt, wo es mit einer Reform genügt hätte. — Wir schließen uns dem Leitsatze des über ein Jahrzehnt als anerkannt kompetenten Sachverständigen für innere Kolonisation dem Oberlandeskulturgerichtspräsidenten Geh. Oberregierungsrat Dr. Metz an:

---

[1]) Frh. v. Wangenheim in der unter dem Vorsitz des Landwirtschaftsministers zwischen Parlamentariern, Beamten, Theoretikern und Praktikern der inneren Kolonisation abgehaltenen Konferenz, abgehalten am 14. u. 15. Juli 1909.

[2]) Metz, Die Zukunft ꝛc., zit. S. 15.

[3]) Derselbe S. 19.

[4]) Derselbe S. 23ff.

„Die innere Kolonisation ist eine staatliche Aufgabe und deshalb nur unter einer weitgehenden Mitwirkung der Staatsbehörden durchzuführen."

Der § 1 des Gesetzes von 1890 spricht von einem Unschädlichkeitsatteſt.

Ursprünglich durch das Edikt vom 9. Oktober 1907 für Vererbpachtungen von Grundstücken eingeführt, wurde es nach Aufhebung der Erbpacht 1850 auch für die Abveräußerung kleiner Trennstücke gegen Kapital und Rente zugelassen. Ein solches Zeugnis wirkt in der Weise, daß das abgetrennte Grundstück von allen Belastungen des Standgrundstücks frei wird und aus dem Lehen- und Fideikommißverbande ausscheidet. Die Ausstellung des Unschädlichkeitsatteſtes wird natürlich erst in Frage kommen, wenn die durch andere Mittel die Tilgung und Löschung oder Pfandentlassung durch Einwilligung des Gläubigers versagen, was von den Umständen des einzelnen Falles abhängt – die Wirkung eines Unschädlichkeitsatteſtes ist reichsgesetzlich begrenzt. Nach Art. 120 Abs. 1 E.G. B.G.B. kann auf Grund eines Unschädlichkeitszeugnisses nur ein wirklicher Teil eines Grundstückes, nicht hingegen ein sonstiger Bestandteil, z. B. ein mit dem Eigentum verbundenes Recht, lastenfrei abveräußert werden[1]). — Nach § 1 des Gesetzes vom 3. März 1850 ist das Unschädlichkeitsatteſt von der Generalkommission auszustellen. Diese ersucht dann den Grundbuchrichter die Umschreibung im Grundbuch vorzunehmen.

Wir kommen hiermit zur Besprechung der Tätigkeit des Grundbuchamts und seinem Verhältnis zu der Generalkommission.

---

[1]) Entsch. des Oberlandesger. Hamburg vom 20. Dez. 1905 (Seuff. Arch. Bd. 61, Nr. 195).

§ 12 Abs. 4 Ziff. 2 des Rentengutsgesetzes von 1891 bestimmt, daß die infolge der Begründung des Rentenguts und der Übernahme der Rentenbankrente erforderlichen Eintragungen im Grundbuch auf Ersuchen der Generalkommission erfolgen. Auf das Ersuchen der Generalkommission findet § 41 der Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 Anwendung. Diese Vorschrift lautet:

> „Dem auf Eintragung oder Löschung gerichteten Ersuchen einer zuständigen Behörde, welches den gesetzlichen Erfordernissen entspricht, insbesondere auch alle wesentlichen Punkte des einzutragenden Vermerks enthalten muß, haben die Grundbuchämter zu genügen oder den aus dem Grundbuch sich ergebenden Anstand der ersuchenden Behörde bekannt zu geben."

Da diese Vorschrift nach Art. 62 E.G. B.G.B. nicht durch Art. 39 Grundbuchordnung, welcher nur bestimmt:

> „In den Fällen, in denen nach gesetzlicher Vorschrift eine Behörde befugt ist, das Grundbuch um Eintragung zu ersuchen, erfolgt die Eintragung auf Grund des Ersuchens der Behörde,"

ersetzt wird, ist sie für Rentengüter voll in Kraft geblieben.

Wenn die Generalkommission in der für urkundliche Erklärungen vorgeschriebenen Form „ersucht" hat, die Eintragung vorzunehmen — es muß auch den in den §§ 5, 6, 16—19, 28, 40, 48 G.B.O. aufgeführten Erfordernissen entsprochen werden[1]) —, so ist dadurch der nach der G.B.O. § 13 erforderliche Antrag ersetzt[2]), ebenso

[1]) Vgl. Peltason, Rentenguts- und Anerbenrechtsgesetzgebung, Berlin 1903.

[2]) Thurnau u. Förster, Liegenschaftsrecht, 3. Aufl., Bd. 2, S. 98 ff.

die in § 19 G.B.O. erforderliche Eintragsbewilligung. — Von dem Vorbehalte des § 96 G.B.O., wonach die Landesgesetzgebung eine Vorschrift dahin treffen kann, daß das Grundbuchamt die Erklärung der Auflassung nur dann entgegennehmen soll, wenn eine gerichtliche oder notarielle Beurkundung vorgelegt wird, wie sie § 313 B.G.B. vorschreibt, hat Preußen nicht Gebrauch gemacht. —

Sache der Generalkommission ist es, alle für die Eintragung notwendigen materiellen Voraussetzungen zu prüfen; deshalb hat sie die Verantwortung dafür, daß die Eintragung dem Recht entspricht; dem Grundbuchrichter ist die Nachprüfung entzogen, er hat lediglich die Zuständigkeit zu prüfen. Nur Anstände aus dem Grundbuch geben ihm ein Recht, das Ersuchen der Behörde abzulehnen; als „Anstände sind nur die anzusehen, die darauf beruhen, daß bei dem Hypothekenbuch eine Veränderung stattgefunden hat, welche der Auseinandersetzungsbehörde unbekannt geblieben ist". Wenn aber die Behörde ihr Ersuchen trotz der vom Grundbuch mitgeteilten Bedenken aufrecht erhält, wird das Grundbuchamt dem Ersuchen entsprechen müssen[1]).

§ 5.

Das Anerbenrecht für Rentengüter.

Nachdem auf Grund der Gesetze von 1886, 1890, 1891 sowohl der Staat wie Private, sei es mit, sei es ohne Hilfe des Staates eine ziemliche Anzahl von Rentengütern ausgegeben hatten, mußte man natürlich auch bestrebt sein, die vielen Mühen und die großen Kosten

[1]) Peltzer, zit. S. 46 ff.

möglichst rentierlich auszunutzen. Auf daß diese Güter zu Lebzeiten der Rentengutsgüter nicht in ihrem wirtschaftlichen Bestand gefährdet werden, dafür hatten die angeführten Gesetze selbst vorsorgliche Maßregeln getroffen. Aber auch über die Lebensdauer des Rentengutsnehmers hinaus mußte eine hinreichende Sicherung geschaffen werden[1]). Die erbrechtlichen Bestimmungen des gemeinen Rechts des preußischen allgemeinen Landrechts, des rheinischen Rechts und auch die Bestimmungen des damals noch nicht in Kraft getretenen B.G.B. waren alle zu sehr von dem Prinzip der Naturalteilung beeinflußt, als daß sie in ersprießlicher Weise für Rentengüter in Betracht hätten kommen können ohne tiefgreifende Modalitäten. Deshalb war eine besondere Regelung in einem eigenen Gesetz notwendig geworden; diese Regelung brachte das Gesetz betreffend das Anerbenrecht bei Renten- und Ansiedlungsgütern vom 8. Juni 1896. Es fragt sich zunächst, ob dieses mit dem B.G.B. im lebhaften Kontrast stehende Gesetz auch nach 1900 noch Geltung beanspruchen kann. Das ist zu bejahen; denn Art. 62 E.G. zu B.G.B.[2]) überläßt ganz allgemein die Rentengutsgesetzgebung dem Landesrecht.

Dieser allgemeinen weitgreifenden Fassung des Art. 62 gegenüber kann auch die einschränkende Vorschrift des Art. 64 Abs. 2 E.G.[3]) nicht für die Rentengutsgesetz-

---

[1]) Des Näheren über die Zwecke des Gesetzes von 1896, vgl. Druckf. des preuß. Herrenhauses S. 23—36.

[2]) „Unberührt bleiben die landesgesetzl. Vorschriften über Rentengüter." Art. 62 E.G. B.G.B.

[3]) „Die Landesgesetze können das Recht des Erblassers über das dem Anerbenrecht unterliegende Grundstück von Todes wegen nicht beschränken" (Art. 64 Abs. 2 E.G. B.G.B.).

gebung und für dieses Gesetz von 1896 im besonderen in Betracht kommen[1]).

Anerbenrecht soll gelten nach § 1 des Gesetzes

a) für alle Ansiedlerstellen, die der Staat nach dem Gesetz von 1886 zu Eigentum gegeben hat, sei es gegen Rente oder gegen feste Kaufsumme,

b) für alle Rentengüter, die der Staat gemäß dem Gesetze von 1890 begründet hat,

c) für alle Rentengüter, welche Private durch Vermittlung der Generalkommission nach dem Gesetze von 1891 § 12 begründet haben, sowie für alle durch Private ausgetanen Rentengüter, die wegen Ablösung der Rente oder wegen Gewährung eines Baudarlehens der Rentenbank rentenpflichtig geworden sind.

Aber auch für die Zukunft, d. h. für die Zeit nach dem Inkrafttreten des Gesetzes von 1896, sollen alle so gearteten Güter Anerbengüter werden. Wesentlich ist ferner die Eintragung der Anerbengutseigenschaft ins Grundbuch. Diese erfolgt nur auf Ersuchen der zuständigen Behörde, die von Amts wegen nach Anhörung des Eigentümers nachzusuchen ist, und zwar ist es regelmäßig die Generalkommission, welche dieses Ersuchen zu stellen hat, für die Ansiedlungsstellen in Westpreußen und Posen die Ansiedlungskommission (§ 2 Ges.). Ausnahmsweise ist nach § 2 Abs. 3 die Eintragung trotz Vorliegens obiger Voraussetzungen nicht nachzusuchen. — Auch wenn einem bestehenden Anerbengut andere Grundstücke zugeschrieben werden, erstreckt sich die Anerbengutseigenschaft von selbst auf die zugeschriebenen Stücke. Zwar nennt das Gesetz

---

[1]) Dieselbe Ansicht Peiser, „Das Gesetz betr. das Anerbenrecht bei Rentengütern", Berlin 1897, S. 35. Fuchs, Grundbuchrecht, Berlin 1902, S. 746.

(§ 4) das zugeschriebene Stück „Zubehör", aber seit 1900 ist nach §§ 97 und 890 Abs. 2 B.G.B. das dahin zu berichtigen, daß das zugeschriebene Grundstück unwesentlicher Bestandteil wird. Dieser Bestandteil bildet dann mit der Zuschreibung sofort zusammen mit dem Hauptgrundstück ein rechtliches Ganzes und darauf dann beziehen sich in der Folge alle Beschränkungen.

Entsprechend der Begründung der Anerbengutseigenschaft wird diese auch wieder verloren durch Löschung dieser Eigenschaft (§ 5) und durch Abschreibung eines Teils des Anerbenguts ohne Übertragung der Eigenschaft (§ 8), was nur mit ausdrücklicher und besonderer Einwilligung der Generalkommission geschehen kann. Die Löschung erfolgt ausschließlich auf Ersuchen der Generalkommission nach Anhörung des Eigentümers und zwar nur, wenn das Gut eine wirtschaftliche Selbständigkeit nicht mehr besitzt oder wenn gemeinwirtschaftliche Interessen gegenüber dem Interesse an der Erhaltung des Rentenguts überwiegen (§ 5); das sind aber dieselben Gründe, die nach § 2 Veranlassung geben sollen, die Eintragung als Anerbengut überhaupt gar nicht zu beantragen.

Aus denselben Gründen ferner hat die Generalkommission auch in die freie Abschreibung eines Teiles zu bewilligen (§ 8). Besonders aber sei hier hervorgehoben, daß dadurch, daß das Gut aufhört der Rentenbank rentenpflichtig zu sein, es noch nicht aufhört, Anerbengut zu sein und für die Löschung bezw. Abschreibung gelten auch *nach* diesem Zeitpunkt noch immer die beschränkenden Bestimmungen der §§ 5 und 8.

Von jedem Eintrag ins Grundbuch — Eintragung, Löschung, Zuschreibung, Abschreibung — sind die Beteiligten zu verständigen. Zu den Beteiligten gehören

auch die in Betracht kommenden staatlichen Behörden, insbesondere die Generalkommission, eben wegen des öffentlichen Interesses. Eintragung und Löschung sind nach § 38 Abs. 2 kostenfrei.

Die Anerbeneigenschaft bringt nun mannigfache Beschränkungen des Eigentums mit sich.

Zunächst ist der Eigentümer schon unter Lebenden ganz wesentlich in seiner Verfügungsfreiheit beschränkt. Nicht nur daß er das Gut ohne Genehmigung der Generalkommission weder im ganzen zerteilen noch andere Teile abveräußern darf — diese Beschränkung war schon im § 5 des Gesetzes von 1886 und § 3 des Gesetzes von 1890 vertraglich möglich, sowie in § 4 des Gesetzes von 1891 gesetzlich vorgeschrieben —, er konnte auch das Gut im ganzen nicht beliebig veräußern, außer an die § 7 Abs. 2 genannten Personen.

Allerdings ist die Versagung der Genehmigung zur Veräußerung im ganzen an einen fremden Dritten (d. h. an eine nicht in § 7 Abs. 2 genannte Person) nicht ins freie Ermessen der Behörde gestellt, sondern „nur wenn Tatsachen vorliegen, welche die Annahme rechtfertigen . . ." (§ 7 Abs. 2 des Gesetzes), kann die Genehmigung verweigert werden. Aber das Verfahren hierbei ist nach § 7 Abs. 3 ein so langwieriges, daß ein Verkäufer schon viel Geduld haben muß, um diese Verhandlungen abzuwarten.

Für die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes von 1896 begründeten Rentengüter hat es denn auch bei den oben angeführten Beschränkungen der früheren Gesetze sein Bewenden.

Sofern noch ein Spielraum bleibt, kann der Rentengutsnehmer frei mit seinem Eigentum schalten und walten, z. B. kann er es mit dinglichen Rechten belasten.

Aber auch auf dem Umweg des Sterbens darf er nicht die vom Gesetze verpönten Ziele zu erreichen suchen. Auch nicht durch testamentarische Bestimmungen darf er eine Zerteilung oder Abveräußerung vornehmen.

Wohl aber darf er das ganze Gut testamentarisch einen beliebigen Erben hinterlassen; das Gesetz stellt also nur ein Zwangsintestatanerbenrecht auf. Aber der Grundsatz, möglichst in die Hand eines Erben das Gut gelangen zu lassen, geht so weit, daß bei mehreren Testamentserben im Zweifel einer nur als Anerbe das Rentengut erhalten soll[1]). Bei gesetzlicher Erbfolge ist nach § 10 von mehreren gesetzlichen Erben nur einer im Betreff des Anerbengutes berufen. Die in Betracht kommenden Personen nennt § 10 Abs. 2. Anerbenberechtigt sind nur Nachkommen des Erblassers, seine Geschwister, sowie deren Nachkommen. Alle übrigen Verwandten erben nach B.G.B., falls sie in Ermangelung anerbenberechtigter Personen zum Zug kommen.

Auch der Ehegatte ist als solcher nicht anerbenberechtigt. Nur falls bei allgemeiner Gütererrungenschafts- und Fahrnisgemeinschaft, desgleichen bei fortgesetzter Gütergemeinschaft ein Anerbengut zum Gesamtgut gehört[2]), kann der überlebende Ehegatte in Anwendung der Rechte, die ihm die §§ 1477/II; 1546/II mit 1477/II; 1502; 1549; 1557 mit 1447/II und 1502 B.G.B. und Art. 47 § 3 preuß. A.G. zum B.G.B. mit § 648/II, 1 allgem. Landrecht zuweisen, das Gut als Anerbe übernehmen. In all den angezogenen Gesetzesstellen ist nämlich dem überlebenden Ehegatten das Recht zugestanden, das Grundstück gegen

---

[1]) Motive zu § 10; diese Auslegungsregel ist die einzige Ausnahme des sonst reinen Intestatserbrechts.

[2]) Anm. § 30.

Ersatz des Wertes zu übernehmen. Dann kommen aber auch dem Ehegatten alle Vorteile des Anerbenrechts zu, wie sie im folgenden aufgezählt sind.

Die Reihenfolge innerhalb der Anerbenberechtigten bestimmt sich, falls der Erblasser nicht nach § 32 Abs. 1 des Gesetzes den Anerben aus dem Kreise der Miterben testamentarisch bestimmt, gemäß §§ 11—13; den Inhalt kann man kurz zusammenfassen in folgende 4 Ordnungen[1]):

1. Ältester Sohn des Erblassers und dessen männliche Deszendenten,

2. die nachgeborenen Söhne dem Alter nach inkl. ihrer männlichen Deszendenten,

3. die ältere Tochter des älteren Sohnes und deren Deszendenten,

4. die ältere Tochter des Erblassers und deren Deszendenz (falls Söhne des Erblassers überhaupt nicht vorhanden sind).

Der so bestimmte Anerbe erwirbt das Eigentum des Anerbengutes mit Zubehör kraft Gesetzes mit dem Erwerb d. h. Anfall der Erbschaft[2]). Allerdings hat er noch das jus abstinendi bezüglich des Anerbenguts, er kann auf das Anerbenrecht verzichten, ohne daß er auf ein sonstiges Erbrecht verzichtet; umgekehrt ist es jedoch unmöglich; denn dann wäre er nicht mehr Erbe gemäß § 1953 B.G.B. und könnte dann auch nicht Anerbe sein (§ 10 Abs. 3). Das Erbrecht geht in diesem Falle ohne weiteres auf den nächsten berufenen Anerben über und dieser gilt als Anerbe vom Erbfall an (§ 14 Abs. 1 S. 3) (analog § 1953 Abs. 2 S. 2).

[1]) Für den Geltungsbereich der Höfegesetze und Landgüterordnungen soll es bei den entsprechenden Vorschriften dieser Gesetze verbleiben (§ 11 Ges.).

[2]) § 14 Ges. mit § 1942 B.G.B.

Der Verzicht des Anerben ist gemäß § 15 und § 37 des Gesetzes vor dem Amtsgericht zu erklären, in dessen Bezirk das Anerbengut gelegen ist; dieser Verzicht ist unwiderruflich. Das bezeichnete Gericht kann als Nachlaßgericht auf Antrag eines Miterben, um den Zustand der Ungewißheit zu beseitigen, die bisher fristlose Verzichterklärung an eine Frist binden; das Verschweigen gilt dann als Verzichten.

Das Recht des Anerben auf das Gut ist ein wirkliches Erbrecht, nicht etwa bloß ein persönlicher Anspruch gegen die Miterben auf Überlassung des Gutes, wie der Entwurf in Übereinstimmung mit den Landgüterordnungen für Westfalen, Brandenburg, Schlesien, Schleswig-Holstein, Hessen-Kassel das Verhältnis regeln wollte[1]).

Das Herrenhaus aber beschloß[2]) das Prinzip der Spezialsukzession wie es schon den Höfegesetzen für Hannover und Lauenburg zugrunde gelegt war. In der von der Herrenhauskommission beschlossenen Fassung fand denn auch der § 10 Aufnahme im Gesetz: also unmittelbarer Übergang des Gutes auf den Anerben.

Der Anerbe nimmt nun den Miterben gegenüber eine ganz besonders rechtlich ausgezeichnete Stellung ein.

Vor allem wird das Anerbengut bei der Auseinandersetzung zu einem nach § 17 festzustellenden Anrechnungswert in Rechnung gestellt: vom nachhaltigen Wirtschaftsreinertrag (ohne Berücksichtigung der Wirtschaftsgebäude) sind die dauernden Lasten und Abgaben abzuziehen; der restierende Betrag ist mit dem 25fachen zu kapitalisieren; davon werden ferner die vorübergehenden Lasten, sowie die auf Grund der Ablösungsgesetze geschuldeten Tilgungs-

---

[1]) Mot. S. 433, 49.

[2]) Herrenhaus Aktenstücke Nr. 25, S. 116.

raten ihrem Kapitalswerte nach in Abzug gebracht; der verbleibende Rest ist der Anrechnungswert. Hypotheken, Grundschulden, sowie noch nicht im Anrechnungswert abgesetzte Renten z. B. Privatrenten, desgleichen Vermächtnisse sollen durch das sonstige Vermögen gedeckt werden[1]). Soweit dadurch nun der Anrechnungswert frei von Erbschaftsschulden ist, erhält der Anerbe von diesem Wert ein Drittel als gesetzlichen Voraus.

Darin gerade liegt die wesentliche Abweichung vom allgemeinen Erbrecht. Diese Bestimmung ist nicht, wie es vielfach behauptet wird, eine Härte gegen die Miterben, wenn man bedenkt, daß das Risiko, welche im Wirtschaftsbetriebe, in Mißernten, Seuchen, in Preisschwankungen der Produkte und Zinsschwankungen liegt, der Anerbe ganz allein trägt, während die Miterben ihre Ansprüche auf feststehende Renten erhalten. — Damit der Anerbe sein Vorrecht nicht zum Schaden der Miterben für sich vorteilhaft ausnutzt, damit er nun das Gut nicht schleunigst zu seinem Vorteil veräußert, ist den Miterben kraft Gesetzes ein persönlicher Anspruch auf Rückgewähr des Voraus und ein gesetzliches Recht, welches nur den anerbenberechtigten Miterben zusteht, innerhalb von 20 Jahren nach dem Tode des Erblassers eingeräumt, je nachdem er das Gut durch irgendwelche Verfügungen unter Lebenden oder von Todes wegen freiwillig oder im Zwangsverfahren veräußert[2]).

Die Erbansprüche der Miterben, der weichenden Erben werden dann in der Weise befriedigt, daß sie vom Todestag des Erblassers an eine Erbabfindungsrente beanspruchen

---

[2]) § 18.

[1]) Vgl. Peltason, Rentenguts- und Anerbenrechtsgesetzgebung, Berlin 1903.

können, die dem 25. Teil des ihr Erbteil ausmachenden Kapitals entspricht (§ 21 Ges.). Diese Rente ist für die Miterben stets unkündbar[1]), dagegen kann der Miterbe und falls die Rente im Grundbuch eingetragen ist, auch der jeweilige Eigentümer des Anerbenguts sie unter Einhaltung einer dreimonatlichen Frist kündigen und durch Kapital ablösen. Der Anerbe kann die Rente aber auch, falls eine Vereinbarung mit den Erben in dieser Beziehung nicht hinderlich im Wege steht, durch jährlichen Amortisationszuschlag von $1^1/_2$ % in $33^2/_{12}$ Jahren tilgen. Auf Antrag eines Beteiligten kann jedoch die Erbabfindungsrente durch Vermittlung der Rentenbank abgelöst werden, sofern nur die Rentenbank hinreichend Sicherheit am Anerbengut für die auf sie übergehende Rente findet. Der Miterbe bekommt hier ein Kapital, dessen Höhe sich nach § 22 bestimmt. Der formelle Gang, die Gesichtspunkte, auf die die Generalkommission bei Prüfung des Antrags ihr Augenmerk zu richten hat, haben detaillierte Regelung erfahren in den §§ 23—25.

Obwohl das Gesetz hier durchweg von Abfindung der Miterben spricht, handelt es sich doch um einen wirklichen Erbteil; die Miterben sind nicht Erbschaftsgläubiger, sie sind selbst Erbe und haften demgemäß auch für die Erbschaftsschulden; ihre Haftung richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften des B.G.B. (§§ 1967—2017).

Von dem Schutz, den die §§ 26, 27 den Miterben gewähren, war oben schon die Rede. Auch noch andere Vorschriften des Anerbengesetzes suchen eine Sicherung des Anspruchs der Miterben herbeizuführen: Die Miterben können nach § 20 Abs. 5 S. 2 Eintragung ihrer Renten auf dem Anerbengut ins Grundbuch verlangen; damit

[1]) § 20; Ausnahme § 20 Abs. 5, S. 3.

bekommt die Rente außer dem obligatorischen Charakter gegen den Anerben auch noch dingliche Wirkung. Sie können ferner vom Anerben verlangen, daß er die durch das außer dem Anerbengut vorhandene Vermögen nicht gedeckte und deshalb nach § 18 vom Anrechnungswerte in Abzug gebrachten Erbschaftsschulden als Alleinschuldner übernehme. Des weiteren will das Gesetz im § 14 einer Veräußerung des Gutes durch den Anerben dadurch vorbeugen, daß es die Eintragung des Anerben als Eigentümers ins Grundbuch — obwohl dieser schon mit dem Erbfall kraft Gesetzes Eigentümer geworden ist — von der Einwilligung der Miterben abhängig macht (§ 14 Abs. 2).

Endlich ist zugunsten der minderjährigen Miterben noch die testamentarische Verfügung möglich, daß der Anerbe diese gegen angemessene Mitarbeit standesgemäß erziehe und sie unterhalte[1]); dafür ruht während dieser Zeit der Anspruch auf die Rente (§ 32). Analog ist auch für den Fall der Minderjährigkeit des Anerben die letztwillige Verfügung möglich, daß das Gut bis zur Großjährigkeit des Anerben von seinem leiblichen Vater in Nutzung und Verwaltung genommen werde; dafür hat dieser dann nicht nur Verpflichtungen gegenüber den Anerben, sondern auch alle Verpflichtungen des Anerben gegenüber den Miterben zu erfüllen (§ 32 Abs. 3 [Interimswirtschaft!]).

Die gleiche Wirkung wie der Erbgang zeitigt auch die Übertragung des Anerbengutes an einen Anerbenberechtigten im Wege des Altenteils oder Übergabsvertrags. Man spricht hier von einer successio anticipata (§ 33).

[1]) Die Unterhaltspflicht erstreckt sich auf jeden Miterben im Notfall.